**Программа работы в Совете**

**1. Анализ текущей ситуации в сфере регулирования оценочной деятельности**

Детальный анализ текущей ситуации в сфере оценочной деятельности представлен в Открытой Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы[[1]](#footnote-1).

Основные выводы:

* одной из основных проблем профессионального сообщества является его недостаточная активность в профессиональных вопросах (например, эпизодическое участие в разработке и обсуждении профессиональных стандартов; дистанцирование от участия управлении СРОО – передача своих прав по доверенности);
* другими заметными проблемами являются:
* длительная неработоспособность Национального совета по оценочной деятельности, который наделен обширными полномочиями по решению профессиональных вопросов отрасли;
* несовершенство законодательства как в части оценки, так и экспертизы отчетов об оценке (в т.ч., наличие откровенно коррупциогенных положений).
* отрасль находится под продолжительным давлением в части необоснованных законодательных инициатив по ужесточению ответственности Оценщика за вероятностный характер рыночной стоимости и дискуссионные вопросы в оценке (вплоть до уголовной ответственности).

*Необходимо отметить, что многие проблемы оценочной деятельности, а также инструменты их решения являются общими для всей системы саморегулирования в целом (например, неработоспособность механизмов обеспечения ответственности; несбалансированное распределение полномочий между государственным уполномоченным органом, национальным объединением СРО и СРО; полное отсутствие или недостаточная публичность и информационная открытость деятельности СРО и национальных объединений СРО).*

*В настоящее время в рамках Совета по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности ТПП РФ под руководством Каминского А.В. функционирует Рабочая группа «Разработка Стратегии развития саморегулирования в Российской Федерации». Проект Стратегии, включающий детальное обоснование ее основных положений, обсужден и одобрен на II Международной конференции «Практическое саморегулирование» 20 ноября 2014 года. С материалами Рабочей группы можно ознакомиться на сайте tppsro.ru (раздел «Рабочие группы» - «Рабочая группа 5»).*

**2. Предложения по направлениям совершенствования регулирования оценочной деятельности, которые предполагает реализовывать кандидат в случае его включения в состав Совета**

Основные предложения по направлениям совершенствования регулирования оценочной деятельности могут быть структурированы следующим образом (в алфавитном порядке):

* общие вопросы повышения качества оценочных работ;
* развитие кадастровой оценки;
* развитие экспертизы отчетов об оценке.

**2.1. Общие вопросы повышения качества оценочных работ**

**2.1.1.** Развитие института частнопрактикующих оценщиков (по аналогии с нотариусами и адвокатами) как единственной формы оценочной деятельности. Данный шаг позволит обеспечить реальную ответственность за качество оказываемых работ по оценке, как в репутационном, так и материальном плане.

 **2.1.2.** Развитие механизмов обеспечения материальной ответственности Оценщиков. Необходимо введение различных инструментов ответственности. СРОО должны иметь возможность выбирать инструмент коллективной ответственности. Текущая ситуация с компенсационными фондами приводит к «крепостному праву» среди оценщиков – необходимости повторной оплаты взносов в компенсационный фонд при переходе между СРОО. Данный факт препятствует конкуренции между СРОО по качеству и номенклатуре предоставления услуг.

**2.1.3.** Стимулирование конкуренции по качеству оценочных работ (противодействие демпингу/сговору):

* переход от аукционной и котировочной схемы ценообразования на работы по оценке к конкурсной с повышением веса критерия «качество» до 45% (аналогично научно-исследовательским работам) – внесение изменений в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
* установление требования к оценочным организациям иметь в штате не менее двух оценщиков, для которых данное место работы является основным – внесение изменений в ФЗ №135. Это затруднит вход на рынок оценочных работ «случайных компаний», для которых данный вид деятельности не является основным, и которых не интересует судьба отрасли;
* установление требования о членстве руководителя оценочной компании (или лица, уполномоченного на подписание отчета об оценке от юридического лица) являться членом СРОО;
* установление требования по наличию минимального стажа работы в должности помощника оценщика для лиц, претендующих на членство в СРОО.

**2.1.4.** Интенсификация разработки методического обеспечения оценочной деятельности (например, методических рекомендаций, методических пособий и аналогичных документов, носящих рекомендательный характер).

По определению, стандарты могут описывать оценку только типичных объектов оценки (например, типичной однокомнатной квартиры в городе-миллионнике). Закрепление методических вопросов в обязательных к применению стандартах приведет к тому, что объекты оценки, не являющиеся типичными, не смогут быть оценены в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности.

Стандарты в оценочной деятельности должны регламентировать процедурные вопросы, при этом методические вопросы должны выноситься в документы рекомендательного характера. Отметим, что Международные стандарты оценки носят именно рекомендательный характер.

**2.2. Развитие кадастровой оценки**

**2.2.1.** Законодательное установление ответственности заказчика услуг по кадастровой оценке за качество предоставляемой исходной информации.

**2.2.2.** Законодательное предоставление Оценщику возможности не оценивать часть объектов оценки из исходного перечня, по которым отсутствует информация, существенная с точки зрения их стоимости.

**2.2.3.** Законодательное закрепление обязательных полей в классификаторе кадастра недвижимости по типам объектов (например, для линейных сооружений обязательно должна быть указана протяженность).

**2.2.4.** Законодательное закрепление обязанности органов власти раскрывать информацию по состоявшимся аукционам (основные характеристики объектов, цены и даты продажи). Это позволит частично решить проблему с качеством информации по объектам-аналогам (с ее достоверностью, полнотой, репрезентативностью рынку).

**2.2.5.** Ужесточение требований к исполнителю работ по государственной кадастровой оценке (например, увеличение количества Оценщиков, для которых соответствующая оценочная компания является основным местом работы; установление требований к информационному обеспечению государственной кадастровой оценки – наличию прав на использование специализированного программного обеспечения в сфере кадастровой оценки).

**2.2.6.** Разработка типового государственного контракта на проведение кадастровой оценки.

**7.2.3. Развитие экспертизы отчетов об оценке**

**2.3.1.** Законодательное установление единственного вида экспертизы отчета об оценке – на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности. Данный вид экспертизы подразумевает проверку отчета об оценке по существу: эксперт, в том числе, должен ответить на вопрос, содержит ли отчет об оценке нарушения законодательства об оценочной деятельности, исправления которых приведет (способно привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**2.3.2.** Возвращение института независимой экспертизы – заказчик экспертизы должен иметь возможность выбора экспертной организации (СРОО).

**2.3.3.** Законодательное закрепление принципов экспертизы отчетов об оценке. В настоящее время Эксперт действует в значительно менее жестком правовом поле, чем Оценщик. Например, Оценщик при составлении отчета об оценке должен соблюдать требования существенности, достаточности, проверяемости, однозначности; к деятельности Эксперта и экспертному заключению как результату его деятельности подобные требования не предъявляются. К деятельности Эксперта должны предъявляться требования, как минимум сопоставимые, а лучше более жесткие, чем к деятельности Оценщика.

**2.3.4.** Закрепление требований к замечаниям в экспертном заключении СРОО (по аналогии с требованиями к содержанию отчета об оценке).

**2.3.5.** Разработка Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке.

1. – srosovet.ru, раздел «Деятельность Партнерства» – «Открытая Концепция развития ОД». [↑](#footnote-ref-1)