

УДК 338+346.544.4(4/5)
DOI: 10.36979/1694-500X-2026-26-3-43-49

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ В УСЛОВИЯХ ЕАЭС

А.Ю. Краснов, Я.В. Горохов

Аннотация. Исследуется вопрос формирования единого рынка оценочных услуг в ЕАЭС. Отмечается, что основой его формирования является приведение к единым требованиям нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в каждом государстве-участнике Евразийского экономического союза. Особое внимание уделено вопросам государственного регулирования оценочной деятельности как элемента, препятствующего доступу оценочных компаний на рынки отдельно взятых стран. Рассматриваются, в частности, вопросы организации процедуры сертификации оценщиков и подготовки оценщиков в рамках формируемого рынка. На основе выявленных проблем определены ключевые направления совершенствования организации оценочной деятельности в рамках всего Евразийского экономического союза.

Ключевые слова: Евразийский экономический союз; оценочная деятельность; рынок оценочных услуг; сертификация оценщиков; инвестиционная привлекательность.

ЕАЭБ ШАРТТАРЫНДА БААЛОО КЫЗМАТ КӨРСӨТҮҮЛӨРҮНҮН РЫНОГУН ТҮЗҮҮНҮН ЭКОНОМИКАЛЫК-УКУКТУК КӨЙГӨЙЛӨРҮ

А.Ю. Краснов, Я.В. Горохов

Аннотация. ЕАЭБде баалоо кызмат көрсөтүүлөрүнүн бирдиктүү рыногун түзүү маселеси изилденет. Евразия экономикалык биримдигинин ар бир катышуучу-мамлекетинде баалоо ишин ченемдик-укуктук жөнгө салуунун бирдиктүү талаптарына келтирүү аны түзүүнүн негизи болуп саналат. Айрым өлкөлөрдүн рынокторуна баалоочу компаниялардын кирүүсүнө тоскоолдук кылуучу элемент катары баалоо ишин мамлекеттик жөнгө салуу маселелерине өзгөчө көңүл бурулду. Атап айтканда, түзүлгөн рыноктун алкагында баалоочуларды сертификациялоо жол-жоболорун уюштуруу жана баалоочуларды даярдоо маселелери каралат. Аныкталган көйгөйлөрдүн негизинде бүтүндөй Евразия экономикалык биримдигинин алкагында баалоо ишмердигин уюштурууну өркүндөтүүнүн негизги багыттары аныкталды.

Түйүндүү сөздөр: Евразия экономикалык биримдиги; баалоо иши; баалоо кызмат көрсөтүүлөр рыногу; баалоочуларды сертификациялоо; инвестициялык жагымдуулук.

ECONOMIC AND LEGAL PROBLEMS OF FORMING THE MARKET FOR VALUATION SERVICES IN THE EAEU

A.Yu. Krasnov, Ya.V. Gorokhov

Abstract. The article explores the issue of forming a unified market for valuation services in the EAEU. It is noted that the basis for its formation is the harmonization of regulatory requirements for valuation activities in each member state of the Eurasian Economic Union. Special attention is given to the issues of state regulation of valuation activities as an element that hinders the access of valuation companies to the markets of individual countries. The article discusses, in particular, the issues of organizing the certification procedure and training for appraisers within the framework of the emerging market. Based on the identified problems, the key areas for improving the organization of appraisal activities within the entire Eurasian Economic Union have been identified.

Keywords: Eurasian Economic Union; appraisal activities; appraisal services market; certification of appraisers; investment attractiveness.

Формирование Евразийского экономического союза (далее – ЕАЭС) объединившего близкие не только с точки зрения границ, но и общей истории народы, стало ответом на социально-экономические вызовы, возникающие в мировой экономике. В качестве ключевой задачи, позволяющей нивелировать влияние внешних факторов на развитие экономики стран-участниц ЕАЭС, было определено формирование единого рынка товаров, капитала, трудовых ресурсов и услуг. Очевидно, что решение поставленных задач было невозможно без предварительной подготовки со стороны всех без исключения участников союза. В числе первоочередных перед государствами-членами стояла задача «сближения законодательства, направленного на установление сходного (сопоставимого) нормативного правового регулирования в отдельных сферах», что и было определено в ст. 2 «Договора о Евразийском экономическом союзе», заключенном в г. Астане 29 мая 2014 года [1]. Учитывая почти четвертьвековой период формирования собственной экономической политики, решение поставленных задач требовало от стран-участниц Союза значительных усилий по приведению национального законодательства к единым нормам что, безусловно, было невозможно в короткие сроки. Более того, на момент создания ЕАЭС не во всех странах был сформирован необходимый набор нормативно-правовых актов.

Особенно остро данная проблема коснулась сферы оценочной деятельности. Несмотря на то, что один из первых законов об оценочной деятельности на постсоветском пространстве был принят в 1998 году (ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), на момент образования Евразийского экономического союза лишь в трех из пяти государствах-участниках действовали Законы, регулирующие оценочную деятельность, тогда как в Республике Казахстан Закон «Об оценочной деятельности» был принят в 2018 году, в Кыргызской Республике – спустя три года, в 2021 году. Очевидно, что в мировой практике оценочная деятельность и ее нормативное обеспечение формировались в значительной степени эволюционным путем. Так, например,

один из первых в истории законов об оценочной деятельности был принят в Новой Зеландии еще в 1948 году, в США законодательство об оценочной деятельности, формировавшееся первоначально на уровне штатов, окончательно оформилось в Федеральный закон об оценке в 1989 году [2], тогда как условия для развития оценочной деятельности на постсоветском пространстве появились лишь в 1990 году, с появлением свободного рынка трансформаций института собственности [3].

Отметим, что к настоящему моменту значительная часть нормативно-правового обеспечения оценочной деятельности на евразийском пространстве все же была сформирована, так как, наряду с основными документами, регламентирующими оказание оценочных услуг, были приняты нормативы, определяющие право собственности и особенности его перехода (таблица 1).

Наличие необходимой нормативно-правовой базы тем не менее не означает, что проводимая в рамках Евразийского экономического союза интеграция будет осуществлена без каких-либо существенных трансформаций в ее структуре и содержании. Так, при организации деятельности в рамках единого рынка оценочных услуг в числе ключевых проблем, с которыми сталкиваются оценочные компании, особого внимания заслуживает характер государственного регулирования [4]. В частности, не во всех странах-участницах ЕАЭС организация рынка осуществляется на основе принципа саморегулирования. В настоящее время саморегулируемые организации осуществляют деятельность в Российской Федерации и Республике Казахстан [5], тогда как в **Кыргызской Республике и Республике Беларусь регулирование и контроль за оценочной деятельностью** осуществляются государственными органами в лице Государственного комитета по имуществу и Министерства экономики и коммерции, **соответственно** [6, 7]. Существует и третья форма регулирования оценочной деятельности, основанная на модели государственного контроля промежуточного звена. Так, в Республике Армения государственными уполномоченными органами регламентируется и контролируется деятельность саморегулируемых организаций, что в сравнении

Таблица 1 – Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в рамках ЕАЭС

Страна	Кодексы и базовые законы	Профильные законы об оценке	Стандарты и иные нормативные акты
Россия	Гражданский кодекс РФ; Земельный кодекс РФ (п. 3 ст. 6); Закон «О недрах» (21.02.1992); Жилищный кодекс РФ (29.12.2004); Воздушный кодекс РФ (ст. 32)	ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (29.07.1998)	ФСО № 1, 2, 3 (20.05.2015); ФСО № 7 (25.09.2014); ФСО № 8, 10 (01.06.2015); ФСО № 11 (22.06.2015); Приказ Минэкономразвития № 257 (29.05.2017)
Кыргызская Республика	Гражданский кодекс КР, Земельный кодекс КР	Закон КР «Об оценочной деятельности» №155 (22.12.2021)	Стандарты оценки имущества (Постановление КМ КР № 673 от 16.10.2025) Постановление № 312 от 10.06.2022 г. утверждает Порядок проведения сертификации оценщиков в КР, устанавливая категории оценщиков, требования к их образованию, стажу, переподготовке
Республика Беларусь	Гражданский кодекс РБ; Закон № 231-З «О рынке ценных бумаг» (05.01.2015)	Указ Президента № 615 (13.10.2006); Указ № 187 (28.03.2008); Указ № 228 (07.06.2018)	Пост. Совмина № 148 (05.02.2007); Пост. Совмина № 173 (10.02.2011); Пост. Совмина № 213 (23.03.2018); СТБ 52.0.01-2017; СТБ 52.5.01-2011; ТКП 52.2.07-2018; ТКП 52.3.04-2015
Республика Армения	Гражданский кодекс РА (28.07.1998); Земельный кодекс РА (04.06.2001); Лесной кодекс РА (26.11.2005)	Закон АО-189-Н «Об оценке недвижимости» (02.11.2005); Проект Закона «Об оценочной деятельности»	Стандарт АСТ 252-2012; Приказ № 312-L (01.11.2012); Приказ № 54-L (05.03.2012); Приказ № 27-N (01.02.2012); АСТ 211-2001
Республика Казахстан	Гражданский кодекс РК (отсылочно); Закон № 242-III «Об архитектурной деятельности» (16.07.2001)	Закон № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в РК» (10.01.2018)	Приказ Минфина № 501 (03.05.2018); Приказы Минфина № 517, 519 (утверждение стандартов и правил экзамена) (05.05.2018)

Источник: составлено авторами на основе открытой информации сайта Евразийской экономической комиссии. Нормативные-правовые акты государств-членов Евразийского экономического союза в области услуг, связанных с недвижимым имуществом, и оценки имущества. URL: https://eec.eaeunion.org/comission/department/dobd/work_group/rgocenka/ocenka-npa.php; https://eec.eaeunion.org/comission/department/dobd/work_group/rgocenka/ocenka-npa.php?ysclid=ml13r7dfue60806843 (дата обращения: 23.01.2026).

с Республикой Беларусь и Кыргызской Республикой предполагает большую либерализацию рынка [8] (таблица 2).

Очевидно, что в условиях формирования единого рынка оценочных услуг указанные особенности государственного управления не могут не вызывать сложностей в признании результатов проводимой организациями оценки. В связи с чем, формирование гибридной формы регулирования, направленной на разграничение полномочий в части разработки стандартов и их утверждения между саморегулируемыми организациями оценщиков и уполномоченными государственными органами, осуществляющими также контроль за качеством услуг, должно стать, по нашему мнению, ключевым направлением решения данной проблемы.

Учитывая особенности регулирования оценочной деятельности в Евразийском экономическом союзе, особого внимания заслуживает также вопрос соблюдения международных стандартов оценки, так как в условиях активного привлечения иностранного капитала в процессе развития экономики вопрос приоритета национального законодательства в решении споров может существенно снизить инвестиционную привлекательность некоторых участников ЕАЭС. Так, например, если в Республике Армения, Кыргызской Республике, Республике Казахстан законодательно регламентировано, что стандарты оценки, применяемые оценщиком, должны быть основаны на международных стандартах оценки [6, 8, 9], то в Республике Беларусь законодательно установлено, что в процессе своей деятельности оценщики должны руководствоваться национальными стандартами оценки, разработанными Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь [7]. В свою очередь в Российской Федерации международные стандарты оценки применимы лишь в том случае, если они не противоречат федеральным стандартам оценки [10].

Особого внимания в процессе унификации нормативного обеспечения единого рынка оценочных услуг заслуживает также процедура организации оценки государственного имущества в целях приватизации, до сегодняшнего дня являющейся значительной статьей доходов

государственного бюджета. Как показал анализ, процедура оценки и надзор за ее результатами зависит от модели регулирования рынка государством. Так, в Республике Беларусь к проведению приватизации допускаются только аккредитованные государством компании, перечень которых закрепляется Указом Президента Республики Беларусь. Так, в настоящее время в перечень входит шесть одобренных государством компаний, включая Унитарное предприятие по оказанию услуг «Брестское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты» [7]. Законодательно в Республике Беларусь устанавливается и процедура приватизации государственного имущества, предполагающая создание государственной комиссии для определения оценочной стоимости рассматриваемого имущества во всех формах его отчуждения, кроме непосредственно рыночной продажи, где разрешено проведение оценочных процедур для определения рыночной стоимости имущества, подлежащего приватизации независимой оценочной организацией [9]. При этом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Кыргызской Республики и Республики Казахстан, процесс определения стоимости государственного имущества в целях приватизации осуществляется путем привлечения независимых оценочных организаций в порядке, установленном действующим законодательством. Наличие столь существенной разницы в подходах к определению стоимости государственного имущества является, по нашему мнению, одним из препятствий к формированию единого рынка оценочных услуг.

Отсутствие единого подхода к регулированию оценочной деятельности в ЕАЭС приводит, в свою очередь, к несогласованности образовательных программ подготовки профессиональных оценщиков, усложняя тем самым их аттестацию при сертификации. Очевидно, что, как и в случае с подходами к государственному регулированию, данный аспект деятельности предполагает формирование универсальных критериев обеспечения аттестации оценщиков, основанных на единых требованиях к подготовке специалистов.

Отметим, что процедура сертификации оценщиков в странах-участницах ЕАЭС

Таблица 2 – Ключевые отличия нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в странах-участницах ЕАЭС [6–8]

Элемент деятельности/ Страна	Саморегулирование/ профессиональные объединения	Государственное регулирование/ надзор	Оценка гос/муниципального имущества, приватизация	Квалификация, аттестация и допуск
Армения	Саморегулирование закреплено, но контроль за деятельностью, утверждение стандартов закреплено за государственными органами	Уполномоченный орган осуществляет регистрацию, надзор и обучение	Ст. 13 и 14 Закона Республики Армения: обязательная регистрация отчетов в Программе регистрации при операциях с госимуществом. Привлечение уполномоченных органов и экспертов	Ст. 11–12 Закона Республики Армения: экзамены и аттестация через квалификационную комиссию
Беларусь	Саморегулирование минимально сведено к минимуму; представлены госперечни допущенных организаций к оценке в рамках приватизации	Высокая роль государственных органов: Президент/Совет Министров/Госкомитет по имуществу	П. 15 Положения, приложение к Указу № 615: список организаций, допущенных к оценке госимущества. Возможно привлечение независимых оценочных организаций	П. 31–35 Положения: аттестация каждые 3 года; госреестр; отдельный допуск к госоценкам
Казахстан	Саморегулирование закреплено в форме Палаты оценщиков, роль в регулировании деятельности оценочных услуг значительна	Уполномоченные органы с участием профессиональных палат; регулирование осуществляется в том числе через подзаконные акты	Ст. 7 Закона РК: обязательная оценка при операциях с госимуществом, приватизации, залоге и др., через привлечение независимых оценочных организаций	Ст. 20 Закона РК: палаты оценщиков выдают свидетельства; обязательное членство
Кыргызстан	СРО возможна; сертификация и контроль возложены на государство	Регулирование Кабмина/Минэкономики; порядок сертификации и стандартов – государственный	Ст. 14 Закона № 155: определены обязательные случаи; порядок определяется Кабмином. Оценка осуществляется через привлечение независимых оценочных организаций	Ст. 10 Закона КР: обязательная сертификация; порядок определяется Кабмином
Россия	СРО – ключевой институт (реестры, дисциплина, компенсационные фонды)	Сочетание: госрегулирование + делегирование функций СРО; Минэкономразвития формирует ФСО	ФЗ 135, ст. 8 и 24: обязательная оценка при сделках с госимуществом. Осуществляется через привлечение независимых оценочных организаций	СРО осуществляют аттестацию и контроль; требования к квалификации и опыту.

Источник: составлено авторами.

организуется в соответствии с утвержденным в положениях порядком. Так, в Республике Беларусь аттестацию оценщиков осуществляют Государственный комитет по имуществу и Государственный комитет по науке и технологиям [11], аналогичный подход применяется и в Кыргызской Республике, где сертификацию оценщиков осуществляют при непосредственном участии Министерства экономики и коммерции, так как контрольные функции закреплены именно за ним. В свою очередь в Российской Федерации аттестацию оценщиков организуют федеральные органы исполнительной власти [12], при этом контроль за деятельностью оценочных организаций, как отмечалось ранее, возлагается на саморегулируемые организации оценщиков [4]. Система аккредитации и регулирования, аналогичная российской, была принята и Республикой Казахстан, где вопросы аккредитации и регулирования возлагаются на независимые палаты оценщиков [13]. В свою очередь в Республике Армения процедура допуска и контроля возлагается на комитет по земельным ресурсам [8].

Анализируя опыт организации в странах-участницах ЕАЭС процедуры сертификации оценщиков, нельзя не отметить, что в ряде стран Союза государство для создания более гибкого рынка делегировало часть своих функций, обеспечивая тесную взаимосвязь между практической деятельностью и требованиями в области проведения оценки.

Следует также отметить, что аккредитация оценщиков тесно связана с программой их подготовки. К настоящему моменту из всех стран, входящих в ЕАЭС, только в Российской Федерации приняты профессиональные стандарты специалиста в оценочной деятельности [14]. Тогда как в Республике Казахстан действует Типовая программа обучения профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности [13]. В этой связи разработка единого стандарта подготовки оценщиков в ЕАЭС позволит унифицировать процедуру сертификации оценщиков.

Немаловажным фактором остается также вопрос признания компетенции оценщиков и оценочных организаций на пространстве ЕАЭС. Несмотря на утверждение дополнительного

приложения к Договору о ЕАЭС, устанавливающему, что оценочные организации в состоянии осуществлять деятельность на Евразийском экономическом пространстве посредством взаимного признания подтверждающих документов, не исключаются проблемы адаптации компаний к рынку, предполагающей, наряду со знанием нормативных документов, знание региональных особенностей того или иного государства.

Поступила: 11.02.2026;

рецензирована: 25.02.2026; принята: 27.02.2026.

Литература

1. Договор о Евразийском экономическом союзе (Астана, 29 мая 2014 года): по состоянию на 06.03.2024. URL: https://eec.eaunion.org/upload/medialibrary/ef8/ixygbob0o9pvc5vjrb0sl4vj4pgoiq7/dogovor_o_eaes_2024.pdf (дата обращения: 15.02.2026).
2. Valuers Act 1948 (New Zealand), Public Act 1948 No 63 (as at 28 October 2021). URL: <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1948/0063/latest/whole.html> (дата обращения: 15.02.2026).
3. Трифонов Н.Ю. Евразийские стандарты оценки стоимости: история и концепция / Н.Ю. Трифонов // Экономические стратегии. 2013. № 4. С. 46–50.
4. Гулевич И.И. Теоретико-методологические основы гармонизации стандартов оценочной деятельности в рамках Евразийского экономического союза / И.И. Гулевич // Проблемы экономики и судебной практики. 2020. № 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoretiko-metodologicheskie-osnovy-garmonizatsii-standartov-otsenochnoy-deyatelnosti-v-ramkah-evraziyskogo-ekonomicheskogo-soyuza> (дата обращения: 08.10.2025).
5. Гулевич И.И. Основные направления гармонизации стандартов оценки собственности стран Евразийского союза / И.И. Гулевич // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 2 (185). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-napravleniya-garmonizatsii-standartov-otsenki-sobstvennosti-stran-evraziyskogo-soyuza> (дата обращения: 08.10.2025).
6. Закон Кыргызской Республики от 22 декабря 2021 года № 155 «Об оценочной деятельности» // Централизованный банк данных правовой информации Кыргызской Республики (cbd.minjust.gov.kg). URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/112334/edition/1268519/ru> (дата обращения: 15.02.2026).

7. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь (pravo.by). URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=p30600615> (дата обращения: 15.02.2026).
8. Закон Республики Армения от 2 ноября 2005 года № ЗР-189 «Об оценочной деятельности». URL: <https://www.arlis.am/hy/acts/159023> (дата обращения: 15.02.2026).
9. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» // СПС «Законодательство стран СНГ» (base.spinform.ru). URL: https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=103270 (дата обращения: 15.02.2026).
10. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 14.02.2024) // Контур. Норматив. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=465950> (дата обращения: 15.02.2026).
11. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь (pravo.by). URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=p30600615> (дата обращения: 15.02.2026).
12. Государственные требования к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации. URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/656.html> (дата обращения: 15.02.2026).
13. Об утверждении Типовой программы обучения, профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности и объема часов: приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 518 (зарегистрирован в Минюсте РК 28 мая 2018 года № 16935). URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016935> (дата обращения: 15.02.2026).
14. Государственные требования к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации. URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/656.html> (дата обращения: 15.02.2026).
15. Об утверждении Типовой программы обучения, профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности и объема часов: приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 518 (зарегистрирован в Минюсте РК 28 мая 2018 года № 16935). URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016935> (дата обращения: 15.02.2026).