

УДК 322.6

ЕГОРОВА Н.Н., к.э.н., доцент (КузГТУ)
НИКИТЧЕНКО Д.М., студентка (КузГТУ)
ГЛУШКО А.В., студентка (КузГТУ)
г. Кемерово, Россия

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

В современных российских условиях глобальных изменений, происходящих в обществе и экспертизе, одной из наиболее сложных и недостаточно разработанных проблем, несмотря на многолетнюю историю развития экономической мысли по различным аспектам собственности, становятся вопросы оценки и экспертизы недвижимости. Поэтому правовые аспекты регулирования оценочной деятельности объектов недвижимости являются актуальными и в настоящее время.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. [1]

Для более глубокого изучения вопросов, связанных с оценкой недвижимости необходимо обратиться к зарубежному опыту правового регулирования этих аспектов. Широкий европейский опыт оценочной деятельности представляет совокупный результат в виде Европейского Стандарта Оценки для стран Европейского Союза и рекомендован членам Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA). Действующий Европейский Стандарт Оценки предусматривает иллюстрацию только небольшой части различий, которые существуют в законодательстве и практике различных стран Европейского Союза.

Действующий в Германии федеральный закон об оценке от 1988 г. (Wertermittlungsrichtlinien) предоставляет детальное руководство для оценщиков и, кроме всего прочего, требует, чтобы все оценки проводились путем объединения стоимости земли и зданий.

В Великобритании оценка для личных целей клиента может проводиться любым человеком. Однако для целей финансовой отчетности в соответствии с различными кодексами и законодательными актами оценка может проводиться только квалифицированными оценщиками.

В Японии Национальное Земельное Агентство лицензирует оценщиков по недвижимости. Причем существуют две категории оценщиков по недвижимости: лицензированные оценщики по недвижимости и лицензированные оценщики-ассистенты по недвижимости. Обе категории оцен-

щиков имеют право оценивать имущество, однако лицензированные оценщики-ассистенты практически всегда работают под руководством лицензированных оценщиков по недвижимости.

Однако хотелось бы обратить внимание, что в подавляющем большинстве стран с рыночной экономикой вообще отсутствует лицензирование этого вида деятельности. Более того, именно для развитых стран с устойчивыми демократическими традициями, основными институтами, регулирующими деятельность оценщиков, являются саморегулируемые (общественные) объединения оценщиков, членство в которых и является основным условием для предпринимательской деятельности в области оценки. Это является, на наш взгляд, отрицательным фактом правового обеспечения оценочной деятельности за рубежом.

Необходимо отметить, что рынок недвижимости России пока еще молодой, не до конца сформирован, не имеет строго структурированной законодательно-правовой базы. Профессионализм участников рынка недвижимости по-прежнему является недостаточно регулируемым, вследствие несовершенного законодательства в нашей стране.

Стадия становления рынка жилой недвижимости России была довольно специфической и имела ряд особенностей. К наиболее значимым отличительным чертам можно отнести цены, заниженные в несколько раз из-за оценки на основе балансовой стоимости, многократное превышение спроса над предложением, неразвитость риэлторских услуг.

Дальнейшее формирование рыночных отношений в сфере недвижимости и всё большее вовлечение российской экономики в общемировые процессы в конечном итоге привели к стадии открытого рынка. Именно на этом этапе и пребывает современный рынок жилья России. [3]

Для современного российского рынка недвижимости характерны следующие черты правового регулирования: различия рынков недвижимости по регионам; несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения; недостаточная информированность участников; неравномерное развитие сегментов рынка; невозможность точных прогнозов тенденций развития; несоответствие текущего использования основной части земли и строений наиболее эффективному.

Основными инструментами регулирования деятельности по оценке являются: система Стандартов; система сертификации качества услуг; унификация учебных программ по подготовке оценщиков; создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков; организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство; контроль за исполнением законодательства в области оценки.

Основным нормативным актом, регулирующим оценку имущества и хозяйственных обязательств, является Федеральный закон от 29 июля

1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3). Данный акт определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для других целей. [2]

Также основой законодательства служит Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс, Земельный кодекс, Водный кодекс и другие законодательные и нормативные акты, в том числе по приватизации, банкротству, аренде, залогу, ипотеке, доверительному управлению и пр.

Оценочная деятельность в Российской Федерации развивается достаточно динамично. В условиях конкуренции многие оценочные фирмы стремятся повысить качество отчетов об оценке и предложить клиентам более выгодные условия сотрудничества.

Огромное значение в настоящее время оценочные компании стали уделять, в частности, разработке внутрифирменных стандартов и методик оценки. Наиболее общие вопросы регламентированы в законе об оценочной деятельности и в стандартах оценки, утвержденных постановлением правительства РФ. Существуют также международные стандарты оценки, стандарты Российского общества оценщиков, учебные пособия и публикации, содержащие полезную информацию, позволяющую улучшать качество отчетов. Таким образом, рассмотрев правовые аспекты оценочной деятельности и изучив ее зарубежный опыт, можно сделать вывод, что для обеспечения эффективного управления оценочной деятельностью очень важным элементом является повышение эффективности государственного управления. Для обеспечения этого управления оценочной деятельностью очень важным элементом является формирование законченной и целостной законодательной базы, регулирующей взаимоотношения оценщика, СРО и потребителей услуг.

Развитие оценочной деятельности является необходимым условием для укрепления рыночных отношений и дальнейшего продвижения страны по пути реформ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса: Учебник // С.В.Валдайцев. – М.: Велби: Проспект, 2008. – 352 с.
2. Федеральный закон от 28.07.1998г №135 – ФЗ (ред. от 03.12.2011, изм. от 01.01.2013) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2011. – 503 с.