



Регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно. Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

- определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формулируются в *стандартах оценки*;
- определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью; данные требования формулируются в *кодексах профессиональной этики*;
- определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне *профессиональных званий*.

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные федеральные органы).

Регулирование оценочной деятельности осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности (далее также - Национальный совет) в части разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности. Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности осуществляется этими организациями. Федеральный закон от 27.07.2006 N 157-ФЗ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т. е. один из сторон сделки не обязан отчуждать, а другая принимать объект оценки.

Система оценочной деятельности необходима для того, чтобы обеспечить экономику качественными услугами по оценке стоимости в достаточном объеме.

Оценочная деятельность в условиях рыночной экономики является важнейшим элементом инфраструктуры имущественных отношений. Независимая оценка обеспечивает информационную основу для принятия хозяйственных управленческих решений, способствует равенству прав участников гражданских отношений. Таким образом, развитие оценочной деятельности в Российской Федерации является составной частью процесса реформирования экономики, формирования правового государства.

В текущих условиях важным фактором развития оценочной деятельности является государственное регулирование. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Российской Федерации, возникающими в связи с этим многочисленными спорными ситуациями между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке.

Определенная законодательством система государственного регулирования оценочной деятельности необходима для:

- контроля за осуществлением оценочной деятельности;
- лицензирования оценочной деятельности и контроля за соблюдением ими лицензионных требований и условий;
- разработки стандартов оценки;
- формирования методологической базы оценочной деятельности;
- разработки требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- взаимодействия органов государственной власти по вопросам оценочной деятельности.

Осуществление перечисленных функций взяло на себя государство в лице его органов исполнительной власти. Постановлением Правительства Российской

Федерации от 20.09.99 № 932 «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации» таким органом определено Минимущество России.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Назначение оценки - определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

Основания для проведения оценки объекта оценки - договор между оценщиком и заказчиком, определение суда, третейского суда, решение уполномоченного органа.

Система государственного регулирования оценочной деятельности включает:

- лицензирование оценщиков и контроль за соблюдением ими лицензионных требований и условий;
- установление требований к профессиональной подготовке специалистов в области оценки стоимости;
- формирование методологической базы оценочной деятельности.

В соответствии с названным законом, проведение оценки является обязательным в следующих случаях.

1. Определение стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В случае приватизации государственного или муниципального имущества начальная цена приватизируемого имущества устанавливается на основании отчета об оценке имущества, составленного в соответствии с законодательством

об оценочной деятельности.

Постановлением Правительства РФ от 31.05.02 № 369 утверждены Правила определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества. Под нормативной ценой понимается минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества, определенная в соответствии с указанными Правилами.

Для выполнения работ по предпродажной подготовке объектов приватизации и в целях повышения эффективности приватизации федерального имущества и формирования начальной цены объектов приватизации в соответствии со ст. 72 Бюджетного кодекса РФ могут быть проведены конкурсы по отбору организаций, занимающихся инвестиционной и оценочной деятельностью.

Для договоров аренды (имущественного найма), когда арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Согласно распоряжению Минимущества от 13.05.02 № 1185-р «Об определении величины годовой арендной платы за пользование федеральным недвижимым имуществом, расположенным в городе Москве» арендная плата за пользование указанным имуществом устанавливается в соответствии с рыночной величиной годовой арендной платы, указанной оценщиком при определении рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.

2. Использование объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога.

Залогодателем вещи может быть ее собственник (в нашем случае - государство или муниципальное образование) либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения, но только в случае согласия собственника имущества. Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

В договоре о залоге указываются предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, а также указание на то,

у какой из сторон находится заложенное имущество.

3. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.

В субъектах РФ созданы Комиссии по выработке решений о целесообразности и способе отчуждения отдельных объектов недвижимого имущества и имущественных комплексов, находящихся в федеральной собственности, которые:

- рассматривают предложения о возможности отчуждения излишнего, неиспользуемого либо используемого не по назначению федерального имущества, закрепленного за казенными предприятиями или учреждениями;
- принимают решение о рекомендуемом способе и порядке отчуждения имущества;
- готовят предложения о распределении доходов от предполагаемой сделки;
- рассматривают возможность подготовки поручения о принятии решения по поступившему обращению;
- дают рекомендации о дальнейшем использовании федерального имущества, если придет к заключению о нецелесообразности его отчуждения.

4. Переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям. Передача объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

5. Национализация имущества - обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, производящейся на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков, а также выкуп или иное законное изъятие имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд.

В целях упорядочивания деятельности экспертов-оценщиков в Российской Федерации принят ряд законов и других нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность. Широкое определение понятия оценочной деятельности подразумевает, что оценка представляет собой суждение кого-либо, обладающего специальными знаниями об объекте окружающей действительности.

Оценка в рамках Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 27 декабря 2009 г. №374-ФЗ)

(далее -- Закон об оценочной деятельности) рассматривается в контексте установления суждения о стоимости объекта оценки. Оценочная деятельность как объект правового регулирования, являясь юридическим фактом, также представляет собой и услугу оценщиков (независимых профессиональных экспертов).

Законодательство об оценочной деятельности в его настоящем виде является составной частью правовой системы России. Закон об оценочной деятельности является частью законодательства России и не имеет большую силу, чем другие законы и кодексы Российской Федерации, как это было до качественных изменений этого нормативного правового акта, принятых 24 июля 2007 г. Однако не стоит забывать о принципе правового регулирования, связанного с приоритетом специальных правовых норм над общими. Так, общие и специальные нормы права имеют один предмет регулирования, но применяются специальные нормы права. Если кратко охарактеризовать систему российского законодательства, то наивысшей юридической силой будут обладать Конституция РФ и международные договоры, Федеральные конституционные законы [6, с.81]

Большой силой, чем законы, обладают кодексы (например, ГК РФ), законы имеют большую силу, чем подзаконные нормативные правовые акты. Комментируемый Федеральный закон применяется с учетом положений Федерального закона от 18 июля 2009 г. №181-ФЗ «Об использовании государственных ценных бумаг Российской Федерации для повышения капитализации банков». Согласно этому Закону Российская Федерация вправе осуществлять меры по повышению капитализации банковских кредитных организаций, являющихся акционерными обществами, путем обмена облигаций федерального займа на привилегированные акции таких банков. Нормы, установленные этим Законом, обладают большей юридической силой, чем Закон об оценочной деятельности. Обычно нормативные правовые акты одного уровня правовой системы имеют равную силу, однако вышеприведенный Закон по воле законодателей обладает большей юридической силой, чем Закон об оценочной деятельности.

Одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и предлагают основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Различают международные и национальные стандарты оценки.

Для проведения профессиональной оценки имущества оценщикам необходимо руководствоваться определенными правилами и использовать специальную для данной области деятельности терминологию, что в совокупности представляет собой своеобразный профессиональный «инструмент» оценщика. Данное обстоятельство ясно осознавали разработчики Международных стандартов оценки,

поэтому одной из задач Международных стандартов является обеспечение оценщиков определенным набором средств по проведению оценки имущества. С такой точки зрения Международные стандарты оценки представляют собой весьма значительный документ. Четыре ныне действующих стандарта оценки имущества определяют 16 базовых видов стоимости, более 30 специальных терминов; 27 статей стандартов посвящены правилам раскрытия оценщиками информации о произведенной оценке и корректному составлению итоговых отчетов; около 60 положений стандартов содержат подробные правила, устанавливающие, какой вид стоимости и соответствующий ему метод вычисления данного вида стоимости следует применять оценщикам при оценке различных имущественных активов. Устанавливаемые стандартами правила представляют собой систему взаимосвязанных норм, которая определяется в первую очередь структурой построения норм каждого из стандартов. Разделы стандартов составлены в определенной последовательности, начиная с указания назначения стандарта и сферы его применения, затем определения терминологии, далее следуют правила, предписывающие определенную последовательность проведения оценки, и методология определения того или иного базового вида стоимости. Самостоятельный раздел каждого стандарта посвящен правилам составления отчета о проведенной оценке. Указанная структура повторяется для каждого из четырех стандартов, что в целом делает Международные стандарты оценки единым сбалансированным и полноценным актом.

Национальные стандарты оценки - разрабатываются как «дополнительные стандарты» и применяются в тех случаях, когда законодательство предусматривает отступление от международных стандартов или приводит к этому.

Национальные стандарты отражают:

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
- национальные политические и общественные цели;
- влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей.

В Стандартах также, приведены определения основных видов стоимости, определяемых при оценке, даны указания о применении различных подходов и методов оценки, а так же установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки - шесть месяцев от даты



составления отчета об оценке.

Всё это необходимо для оценки рыночной стоимости, которая позволяет продавцу и покупателю заключить сделку, основываясь на обоснованной стоимости товара, так как рыночная стоимость учитывает не только и не столько индивидуальные затраты и ожидания, сколько ситуацию на рынке в целом, ожидания рынка, общеэкономическое текущее развитие, реакцию рынка на объект сделки.

Таким образом, государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации происходит, как на уровне федерального законодательства, так и на уровне исполнительной власти и является необходимым гарантом для оказания услуг по оценке.