



Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового государства является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Для достижения этой цели необходимо решить целый комплекс задач. Одной из основных задач на современном этапе является структурная перестройка хозяйственного механизма с целью формирования конкурентной рыночной среды.

Социальный и экономических эффект от развития оценочной деятельности может быть достигнут только при условии соблюдения принципа равенства прав и обязанностей всех участников оценочного процесса, включая и органы государственной власти.

Основной функцией государства в формировании оценки должно явиться, в первую очередь, создание системы правового регулирования этого вида деятельности.

В процессе развития российского рынка всё большее значение приобретает квалифицированная оценка стоимости объектов собственности. Однако немногие знают, что профессия оценщика, появившаяся еще в XIX веке, не является новой для России и имеет свою историю. В каждой местности традиционно складывались определенные формы получения дохода от земли, определявшие ее ценность. К основным формам относились самостоятельное ведение хозяйства и сдача земель в аренду. На северо-западе и юго-западе России была распространена так называемая "чиншевая" аренда, заключающаяся в праве наследственного пользования землей за постоянную ежегодную плату владельцу. Согласно Федеральному закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"[6] под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется федеральным законом об оценочной деятельности (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

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 Российской Федерации установлена возможность. Согласно Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации [8] основными механизмами регулирования оценочной деятельности являются:
- лицензирование оценщиков;
- аттестация специалистов в области оценочной деятельности; система стандартов и положений оценочной деятельности;

- утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности;
- сертификация услуг;
- страхование гражданской ответственности оценщиков.

Помимо Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и стандартами Российского общества оценщиков на территории субъектов Федерации действуют местные подзаконные акты по оценке, согласованные с Федеральным законом. Так, например, в Москве действует Закон г. Москвы от 11.02.98 г. № 3 “Об оценочной деятельности в городе Москве”. Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО) приняты Европейские стандарты оценки 2000 (ЕСО 200), в связи с чем Российское общество оценщиков приступило к формированию системы еврочертификации оценщиков в России.

### 1.3.2. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, основывается на этом Федеральном законе, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” был принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года. Этот Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

### 1.3.3. Закон г.Москвы “Об оценочной деятельности в городе Москве”

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в городе Москве, состоит из Закона города Москвы “Об оценочной деятельности в городе Москве” и принимаемых в соответствии с ним иных законов и нормативных правовых актов Москвы.

В Стандарте оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки. Помимо определения рыночной

стоимости объекта оценки в Стандарте дается определение видов стоимости, отличных от рыночной. К таким видам относятся:

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров;
- стоимость замещения объекта оценки;
- стоимость воспроизводства объекта оценки;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость объекта оценки;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость объекта оценки;
- утилизационная стоимость объекта оценки;
- специальная стоимость объекта оценки.

“Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности”, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации N 519 6 июля 2001 г., являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки и также при проведении оценки.

При проведении оценки объекта на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

В России история развития оценочной деятельности распадается на два периода: дореволюционный и современный. Уже в 1992-93 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках. В 1993 году была создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков – Российское Общество Оценщиков. Основными направлениями развития оценочной деятельности как инструмент эффективного управления собственностью в России являются:

- Оценка инвестиционных проектов.
- Оценка для целей залога имущества и ипотечного кредитования.
- Оценка убытков.
- Оценка для целей исполнительного производства и судопроизводства.
- Оценка недвижимости и земельных ресурсов.
- Оценка (переоценка) основных фондов.
- Оценка интеллектуальной собственности.
- Оценка долгов предприятий.

И, наконец, еще одним из немаловажных факторов развития оценочной деятельности будет решение на законодательном уровне вопросов, связанных с участием оценщиков в качестве экспертов в работе судебных органов. В настоящее время ситуация складывается таким образом, что сторона судебного процесса вправе самостоятельно производить расчет, например, причиненного имуществу ущерба, и доказывать его правомерность не прибегая к мнению экспертов в этой области. Представляется, что суды должны в таких случаях, принимать в качестве доказательства лишь те расчеты, которые основаны на соответствующих нормах и правилах оценки, а также совершены непосредственно или с участием специалистов-оценщиков, которые, при необходимости смогут дать определенные разъяснения и толкования в процессе судебного разбирательства.