



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.

Отличительной особенностью рыночных механизмов является в первую очередь формирование конкурентной среды при распределении и перераспределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем.

Вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Соответственно, задачей правового государства является создание условий для защиты этих прав и обеспечение гарантий для справедливой оценки этих прав.

Таким образом, можно констатировать, что развитие и формирование оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и создания правового демократического государства.

Оценка имущества и нематериальных активов является самостоятельным профессиональным видом деятельности. Оценка, в первую очередь, является новым научным направлением, со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т.д.

Базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях России необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо как слепое копирование зарубежного опыта, так и создание неких "принципиально новых" подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии этого научного направления.

Становление и развитие оценки возможно только в условиях рыночных отношений при четком определении роли и места государства в вопросах ценообразования и правового регулирования предпринимательской деятельности.

Формирование оценки возможно только на основе создания общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории Российской Федерации. Создание изолированных региональных или ведомственных нормативных и инструктивных актов или иных документов, не связанных с общей системой оценки в РФ, является недопустимым.

Оценка как профессиональный вид деятельности должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ, а также учитывать как региональные, так и отраслевые особенности.

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.

Оценкой должны заниматься как государственные, так и частные оценщики. При этом и те, и другие должны иметь равные возможности для реализации своих профессиональных навыков и работать в общем правовом, методологическом и информационном пространстве.

Развитие оценки является необходимым условием для преодоления существующего экономического кризиса, проведения полноценной структурной перестройки, активизации инвестиционных процессов.

Оценка: история, понятия, законодательная база

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.

Необходимость работ по оценке была связана прежде всего с объективной потребностью в создании так называемого фискального кадастра – подробного описания недвижимой собственности. Первые предпосылки для проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка, возникли в 1861 году, когда было отменено крепостное право.

Изданное в 1864 году "Положение о земских учреждениях" предусматривало изменение базы налогообложения, и частично - переход на налогообложение имущества граждан России. Размер налога определялся доходностью и ценностью имущества. Например, показатели доходности пахотных и сенокосных земель определялись на основе средней величины урожая, а леса оценивались по годовому доходу от рубки. В Нижегородской губернии в основу оценки земель были положены естественноисторические исследования почв, выполненные В.В. Докучаевым (классификации почв по физико-механическим и химическим показателям). В то же время в Херсонской губернии впервые была сделана попытка учета климатических факторов при оценке земли, в частности, засухи.

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.

Самым надежным способом использования земли была долгосрочная аренда, далее шла сдача аренды на один посев, а также "издольная" аренда, при которой владелец получал определенную долю урожая. Наиболее рискованным считалось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем.

Помимо оценки сельскохозяйственных земель, проводились и работы по оценке городской недвижимости. "Городовое положение" 1870 года уполномочило городские власти производить оценку для определения налога на недвижимость, размер которого рассчитывался в процентах от чистого дохода от использования данной недвижимости, а при невозможности определить доход налог рассчитывался исходя из материальной стоимости.

Позднее городские думы начали выпускать инструкции для избираемых ими оценочных комиссий, в которых был зафиксирован порядок определения валового дохода с учетом простоя квартир, а также перечислены статьи расходов на их содержание. Наибольшей обстоятельностью отличались инструкции Риги и Харькова. Первый опыт оценки в Харькове был неудачным из-за постоянной смены состава оценочной комиссии и отсутствия централизованного руководства. Однако в 1892 году была избрана новая оценочная комиссия, состав которой был усилен профессорами высших учебных заведений города Харькова. Кроме этого, для общей координации хода оценочных работ был создан наблюдательный совет.

В методологическом плане результаты оценки в Харькове дали существенное развитие оценочному ремеслу. Вся недвижимость в Харькове была разделена на восемь типов:

- жилая недвижимость с теплыми и холодными пристройками;
- торговые помещения (теплые и холодные);
- фабрики и промышленные объекты;
- доходные и промышленные сады;
- склады;
- промышленные дворы;
- огороды, поля, сенокосы и выгоны;
- пустыри.

В качестве единицы измерения земли была принята квадратная сажень, а для всех построек – кубическая сажень.

При определении признаков доходности принималось во внимание местоположение недвижимости и особенности того типа, к которому она относилась.

Статистическая обработка информации позволила оценочной комиссии разделить все городские домовладения на двенадцать типов. Было проведено также деление города на разряды местностей по средней арендной плате за одну комнату, а так как эти разряды встречались вперемежку, то вся территория была предварительно разбита на 54 района.

Результаты оценки городской недвижимости в Харькове, также как и результаты оценки земель Нижегородской губернии, позволили сформулировать основополагающие принципы и подходы к оценке, которые впоследствии только уточнялись и дополнялись.

8 июня 1893 года правительство России издало закон о переоценке всех видов имущества в 34-х губерниях. Одновременно с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона. Таким образом, для оценочных работ была создана законодательная база.

В 1894 году на IX съезде русских естествоиспытателей и врачей в Москве профессор А.И.Чупров организовал подсекцию статистики при географической секции, на заседании которой присутствовало 86 статистиков из

16 губерний. Этим было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценочной статистики.

Следует отметить, что порядок проведения оценки, определенный законом 1893 года, оказался не совсем удачным, так как, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий, не удавалось создать единообразие оценки не только в масштабах государства, но и даже в масштабах губерний. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества, главным отличием которого стала передача компетенции установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям. Кроме этого, данный закон предусматривал государственное финансирование оценочных работ в 34-х губерниях в размере одного миллиона рублей в год.

В целом, с точки зрения методологии и общей организации оценки, Россия в конце прошлого века была одной из ведущих стран. Основными недостатками являлись конфликты оценочных комиссий с земствами, отсутствие единообразия в методике оценки, а также специальной контролирующей организации.

Может быть, это звучит удивительно, но оценка как вид профессиональной деятельности в России стояла в конце прошлого века на уровне, которого Европа и Америка достигли только в шестидесятых-семидесятых годах XX столетия. Закон от 8 июня 1893 года об оценке недвижимого имущества, подлежащего земским сборам, привел в движение все губернии земской России и заставил российское чиновничество разработать инструкции “по оценке недвижимых имуществ” и “методы описания и выработки норм доходности при оценке” на высочайшем экспертном уровне.

К сожалению, за десятилетия социализма все эти достижения были полностью утрачены.

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. Оценка в современных условиях развивалась первоначально усилиями частных лиц, потом добавились стандарты профессиональных организаций, появились специальные законы и акты регулирующие. Главные моменты взаимодействия заказчика и оценщика были законодательно закреплены в 1998 году федеральным законом об оценочной

деятельности. Наряду с федеральными и местными законами в систему государственного регулирования оценочной деятельности входят и соответствующие подзаконные акты.

Цели, задачи, направления и принципы государственного регулирования системы оценочной деятельности в стране определяет Концепция развития оценочной деятельности в Российской Федерации. Согласно этой Концепции, вопросы создания и развития правового государства включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Необходимыми гарантиями при этом является справедливая оценка этих прав.

Заключение

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась примерно 7 лет назад. За это время сформировались профессиональные общественные объединения, появились специализированные издания, были разработаны образовательные программы и методики, и оценка заняла свое место в ряду новых профессий, появление которых продиктовано развитием рынка в России.

Исследуя мировой опыт развития оценки в современной России возможно развивать национальную систему оценки. Нельзя слепо копировать опыт других стран или создавать принципиально новых подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии оценочной деятельности.

Изначально в России не существовало собственных методических материалов для проведения оценочных работ, поэтому применялись западные методики. Однако использовать их в условиях неразвитого и “непрозрачного” российского рынка зачастую невозможно без соответствующей адаптации, а нехватка практических навыков в решении этих вопросов приводит не только к значительным ошибкам при определении стоимости оцениваемых объектов, но и просто к абсурдным ситуациям.

В настоящее время наработанный и обобщенный опыт уже позволяет адаптировать западные методики к российским условиям и ведет к повышению качества оценочных услуг. Вследствие этого управленческие решения, основанные на результатах квалифицированной оценки, более обоснованы и снижают вероятность ошибочных действий руководителя в нестабильной рыночной среде.

Это обстоятельство является основой того, что грамотно проведенная оценка становится неотъемлемым инструментом ведения бизнеса, в частности, основой эффективного управления системой активов предприятия.

Можно сказать, что современный этап развития рынка оценочных услуг во многом напоминает период, уже пройденный Россией в конце прошлого века. Поэтому всесторонний учет уроков развития русской оценочной статистики поможет избежать повторения старых ошибок.

Список использованной литературы

1. Г.Н. Ронова Т.В. Кузьмина. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 2008;
2. Даниленко Д. "Из истории оценочной деятельности". Журнал "Квартира, дача, офис", № 219, 25.11.99;
3. Становление оценочной деятельности в России - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001;
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
5. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2000 г. № 369-р "О Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации";
6. Закон г. Москвы от 11.02.98г. № 3 "Об оценочной деятельности в городе Москве".