



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. Для наглядности можно привести некоторые цифры. 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.

Интерес вызывает вопрос, на чем основано сведение правил оценки различных имущественных активов в единый документ. Разработчики МСО при конструировании правил, входящих в стандарты, ставили перед собой задачу выйти на более высокий уровень обобщения, и, абстрагируясь от правил оценки отдельных видов имущественных активов, стремились создать такие нормы, которые подходили бы к оценке многих имущественных активов. В результате

включенные в МСО правила носят настолько общий характер, что разработанные стандарты вполне обоснованно можно назвать сводом принципов оценки, т.е. более широких и общих норм.

При формулировании общих принципов оценки разработчики стандартов неизбежно должны были найти ключевые критерии для оценки любых имущественных активов. Таким критерием является «полезность». Как отмечается в разделе 7 введения в МСО, «ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности оцениваемого имущества». «Полезность» имущественного актива является экономической категорией, которая выражается в том или ином виде стоимости. При этом наиболее часто используется понятие рыночной стоимости.

Другим критерием сведения правил оценки в единый документ является признание их разработчиками стандартов в качестве «лучших», т.е. в максимальной степени удовлетворяющих потребностям проведения профессиональной оценки. Признание каких-либо правил в качестве «лучших» осуществляется в ходе работы Международного комитета по стандартам оценки путем обобщения национальной практики оценки государств-членов МКСО. В связи с этим Международные стандарты оценки представляют собой свод единообразных практических правил проведения оценки, созданный путем обобщения различной национальной практики. Но в отличие от национальных стандартов оценки государств-членов МКСО свод правил проведения оценки на международном уровне имеет иной качественный уровень.

Имеется в виду следующее. Если национальный стандарт оценки есть «лучшая» национальная практика, то международный стандарт оценки не представляет собой лишь лучший из национальных стандартов, а образуется путем обобщения национальной практики оценки разных стран. Точнее говоря, международный стандарт вбирает в себя правила, содержащиеся в различных национальных стандартах оценки, способные, по мнению членов Международного комитета по стандартам оценки, в максимальной степени отражать потребности профессиональной оценки имущества на международном уровне.

Поскольку Международные стандарты оценки содержат целый ряд правил проведения оценки имущества, то они рассматривались выше как свод единообразных правил проведения оценки имущества, созданный путем

обобщения различной национальной практики оценочной деятельности. Такое заявление требует уточнения. В отечественной литературе И.С. Зыкиным отмечалось, что своды единообразных правил как «квазиправовые» регуляторы в своей основе представляют кодификации обычаев и обыкновений в международной торговле, осуществленные на негосударственном уровне.

Постоянное и широкое соблюдение данных сводов правил приводило и приводит к становлению или закреплению содержащихся в них положений в качестве обычаев и обыкновений, что является основанием для их применения судами и арбитражами. В связи с этим следует отметить, что Международные стандарты оценки в своей основе не являются кодификацией обычаев и обыкновений в практике оценки. Существенным отличием свода единообразных правил, в основе которого лежит кодификация обычаев и обыкновений в международной торговле, от Международных стандартов оценки заключается в том, что источником формирования правила обычаев и обыкновений является устойчивая обычная практика, а источником формирования правил международного стандарта оценки — «лучшая практика», которая не обязательно будет являться обычной практикой. Утверждается, что цель настоящего стандарта — дать общепринятое определение рыночной стоимости, общие критерии, связанные с этим определением. Как видно, заимствованные из различных национальных стандартов оценки, устанавливаемых профессиональными организациями оценщиков либо государством. На национальном уровне правила проведения оценки, содержащиеся в национальных стандартах оценки, также не являются обычаями или обыкновениями в практике оценки, поскольку устанавливаются профессиональными организациями оценщиков либо государством, а не складываются стихийно, самостоятельно, по воле участников отношений по оценке имущества.

В связи с этим обратимся к истории развития оценочной деятельности на примере развития оценки недвижимого имущества в России. С отменой крепостного права в 1861г. в России возникла необходимость проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Для решения связанных с этим задач в отдельных губерниях России с 1870г. началось постепенное статистическое исследование недвижимого имущества, в ходе которого выполнялись работы по оценке земли и городской недвижимости.

В истории развития оценочной деятельности других стран при появлении первых национальных стандартов оценки складывалась аналогичная ситуация. Стандарты оценки создавались для регулирования оценочной практики путем создания правил, регламентирующих порядок проведения оценки и поведения оценщиков.

Самой практикой оценочной деятельности не вырабатывались правила, которые смогли сложиться в виде обычаев или обыкновений, а затем были бы закреплены в форме национальных стандартов оценки.

Таким образом, основу Международных стандартов оценки как свода единообразных правил проведения оценки имущества образует не кодификация обычаев или обыкновений в практике оценки, а анализ и обобщение правил, устанавливаемых национальными стандартами оценки имущества членом МКСО.

Использованная литература:

- Бабаев, Ю. Международные стандарты финансовой отчетности / Ю. Бабаев, А. Петров. — М.: ИНФРА-М, Вузовский учебник, 2014.
- Бахрушина, М. Международные стандарты финансовой отчетности : учебник /М. Бахрушина. — 5-е изд., перераб. и доп. — М. : Национальное образование, 2014.
- Карагод, В. С. Международные стандарты финансовой отчетности : учебник и практикум для прикладного бакалавриата / В. С. Карагод, Л. Б. Трофимова., 2016.
- Международные стандарты финансовой отчетности: официальный текст на русском языке. — М.: Аскери-АССА, 2013.
- Николаева, О. Международные стандарты финансовой отчетности : учеб, пособие / О. Николаева, Т. Шишканова. — М.: Ленанд, 2014. — 240 с.
- Чая, В. Международные стандарты финансовой отчетности : учебник и практикум / В. Чая, Г. Чая. — 4-е изд., 2016.