



Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового поля страны является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Для достижения данной цели нужно решить целый комплекс задач. Одной из главных задач на современном этапе является структурная перестройка хозяйственного механизма с целью формирования конкурентоспособной рыночной среды. Отличительной особенностью рыночной экономики является в первую очередь формирование конкурентоспособной среды при распределении и перераспределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем. Таким образом, можно констатировать, что развитие и формирование оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики и сотворения правового демократического строя страны. Оценка имущества и нематериальных активов является самостоятельным профессиональным видом деятельности. Оценка, в первую очередь, является новым научным направлением, с собственной методологией, терминологией, принципами исследований и т.д. Оценочная деятельность именно сейчас, когда приоритетной задачей является преодоление последствий кризиса, имеет решающее значение в системе экономических отношений. «Недооцененность» ведет к серьезным проблемам, и недостаточный приток капитала в экономике только одна из них. Прежде чем устремляться в будущее, необходимо досконально оценить сильные и слабые стороны текущего положения и эффективно адаптировать их к возможностям и угрозам. В процессе развития Российского рынка всё большее значение приобретает квалифицированная оценка стоимости объектов принадлежности. Но 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 до этого всего с объективной потребностью в разработке так называемого «фискального кадастра» - подробного описания недвижимой принадлежности. Первые предпосылки для проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка, появились в 1861 году, когда было отменено крепостное право.

Основная часть

Изданное в 1864 году "Положение о земских учреждениях" предусматривало изменение базы налогообложения, и частично - переход на налогообложение имущества людей России. Размер налога определялся доходностью и ценностью имущества. К примеру, характеристики доходности пахотных и сенокосных земель определялись на базе средней величины урожая, а леса оценивались по годовому доходу от рубки. В Нижегородской губернии в базу оценки земель были положены естественноисторические исследования почв, выполненные В.В. Докучаевым. В то же время в Херсонской губернии в первый раз была сделана попытка учета погодных факторов при оценке земли, в частности, засухи. В каждой местности обычно складывались определенные формы получения дохода от земли, определявшие её ценность. К главным 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 использования земель за постоянную ежегодную плату владельцу. Самым надежным методом использования земли была долгосрочная аренда, далее шла сдача аренды на один посев, а также "издольная" аренда, при которой обладатель получал определенную долю урожая. Более рискованным числилось получение дохода при ведении хозяйства самим владельцем. Кроме оценки сельскохозяйственных земель, проводились и работы по оценке городской недвижимости. "Городовое положение" 1870 года уполномочило городские власти создавать оценку для определения налога на недвижимость, размер которого рассчитывался в процентах от незапятнанного дохода от использования данной недвижимости, а при невозможности найти доход налог рассчитывался исходя из материальной стоимости. Позже городские думы начали выпускать аннотации 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. Большей обстоятельностью отличались аннотации Риги и Харькова. Первый опыт оценки в Харькове был плохим из-за неизменной смены состава оценочной комиссии и отсутствия централизованного управления. Но в 1892 году была избрана новая оценочная комиссия, состав которой был усилен докторами высших учебных заведений города Харькова. Не считая этого, для общей координации хода оценочных работ был создан наблюдательный совет. 8 июня 1893 года правительство России издало закон о переоценке всех видов имущества в 34-х губерниях. Сразу с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте С.Ю. утвердил аннотацию по разъяснению закона. Таким образом, для оценочных работ была создана законодательная база. В целом, с

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

Заключение

Сегодня очевидно: оценочная отрасль прошла первый этап становления. Созданы семь СРО, а главное — начал действовать коллегиальный орган - Национальный совет по оценочной деятельности. Теперь профессиональное сообщество, наконец, может вплотную заняться системными проблемами, тормозящими развитие отрасли. Понятно, что решать их только из Москвы, без общения с регионами (аппараты всех СРО созданы именно в столице), крайне сложно. Основные проблемы на рынке оценки сводятся к двум принципиальным моментам. Первое — складывающаяся порочная практика ценообразования. Низкий уровень квалификации части оценщиков влечет низкую цену на их услуги. А поскольку многие заказы оценщики получают на конкурсах, где критерием служит исключительно цена, такой откровенный демпинг не дает зарабатывать остальному сообществу. Вторая проблема — отдельные игроки вступают в сговор с заказчиками услуг, выдавая данные о стоимости объекта, явно не соответствующие действительности. Это подрывает престиж профессии. Как показывает опыт, повлиять на ситуацию в состоянии только сами участники рынка. «Потребитель стал грамотным, он требует, чтобы отчеты наших специалистов отвечали современным требованиям на мировом уровне». На первый взгляд, способ борьбы с демпингом лежит на поверхности — профессиональным сообществам ничто не мешает установить вилку тарифов на свои услуги и наказывать тех, кто будет их занижать. Может быть, это звучит удивительно, но оценка как вид профессиональной деятельности в России стояла в конце прошедшего века на уровне, которого Европа и Америка достигли лишь 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 принудил русское чиновничество создать аннотации “по оценке недвижимых имуществ” и “методы описания и выработки норм доходности при оценке” на высочайшем экспертном уровне. Можно сказать, что современный этап развития рынка оценочных услуг во многом напоминает период, уже пройденный Россией в конце прошедшего века. Поэтому всесторонний учет уроков развития российской оценочной статистики поможет избежать повторения старых ошибок.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 03.06.2006) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 24.07.2007) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) // Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, N 31, ст. 3813.
3. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 18.07.2006) "О несостоятельности (банкротстве)" (принят ГД ФС РФ 27.09.2002) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.
4. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 05.01.2006) "Об акционерных обществах" (принят ГД ФС РФ 24.11.1995) // Собрание законодательства РФ, 01.01.1996, N 1, ст. 1.
5. Указ Президента РФ от 09.03.2004 N 314 (ред. от 23.12.2005, с изм. от 27.03.2006) "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" // Собрание законодательства РФ, N 11, 15.03.2004, ст. 945.
6. Указ Президента РФ от 13.10.2004 N 1315 (ред. от 15.06.2007) "Вопросы федеральной регистрационной службы" // Российская газета, N 230, 19.10.2004.
7. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" // Собрание законодательства РФ, 16.07.2001, N 29, ст. 3026.
8. Временное положение о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг // Российская газета ("Ведомственное приложение"). 1995. N 160.