

Совершенствование системы оценочной деятельности РФ на современном этапе

Н. В. Набродова¹, А. Е. Бакулина¹, Т. В. Межуева^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Аннотация. Развитие экономики и правовой системы в России способствуют возникновению новых правоотношений, управление и регулирование которыми требует введения новых правовых норм и модернизацию уже существующих норм в этой сфере. На данный момент сложившаяся практика системы оценочной деятельности в России не соответствует современным условиям и реалиям. Целью данной работы является определение механизма совершенствования оценочной деятельности в России. В данной статье выполнена оценка текущего состояния российской системы оценочной деятельности и рассмотрены основные направления её совершенствования.

Ключевые слова: оценочная деятельность, Федеральные стандарты оценки, регулирование системы оценочной деятельности

Improvement of the assessment system of the Russian Federation at the present stage

N. V. Nabrodova¹, A. E. Bakulina¹, T. V. Mezhujeva^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Abstract. The development of the economy and the legal system in Russia contributes to the emergence of new legal relations, the management and regulation of which requires the introduction of new legal norms and the modernization of existing norms in this area. At the moment, the established practice of the system of appraisal activities in Russia does not correspond to modern conditions and realities. In this article, an assessment of the current state of the Russian system of evaluation activities is carried out and the main directions of its improvement are considered.

Keywords: appraisal activities, Federal appraisal standards, regulation of the evaluation activity system

В настоящее время в России происходит процесс реформирования правовой системы оценочной деятельности.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность, направленная на установление стоимости материальных и нематериальных объектов, при этом учитывается влияние на стоимость прав этих объектов и интересов в их отношении

Целью данной работы является определение механизма совершенствования оценочной деятельности в России.

В соответствии с поставленной целью в задачи работы входит:

- оценить текущее состояние системы оценочной деятельности в России;
- выявить проблематику системы оценочной деятельности в России;
- рассмотреть направление модернизации и совершенствования системы оценочной деятельности в России.

При выявлении особенностей предмета исследования использована нормативно-правовая база в области оценочной деятельности [1–8], а также труды специалистов в исследуемой области [9–11].

В условиях рыночной экономики оценочная деятельность – важнейший элемент инфраструктуры имущественных отношений в государстве. Развитие этой деятельности напрямую связано с процессом реформирования экономики и связано с формированием правового государства [12].

Регулирование системы оценочной деятельности осуществляется: советом по оценочной деятельности и национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков в части разработки федеральных стандартов оценки (далее – ФСО). Система государственного регулирования оценочной деятельности отражена на (рис. 1).



Рис. 1. Регулирование системы оценочной деятельности в России

Проблематика системы оценочной деятельности представлена в табл. 1.

Таблица 1

Проблемы регулирования системы оценочной деятельности

Проблема	Последствия
1. Отсутствие конкретных методологических определений таких понятий, как: «оценка», «продукт оценки», «собственность» и т.д.	Негативно сказывается на системе организации оценки на всех этапах её проведения
2. Качество стандартов оценки	Качество ФСО напрямую влияет на качество оценочных услуг, на степень доверия потребителей, вследствие чего происходит развитие рынка оценочных услуг
3. В Федеральных стандартах оценки отсутствуют рекомендации по оценке различных видов объектов, таких как земля, памятники культурного наследия и т.д.	Страдает качество и точность результата оценки конкретных объектов оценки
4. Формализация Федеральными стандартами оценки процедуры оценки	ФСО содержат нормустанавливающие, а не рекомендательные и уточняющие положения. Целесообразнее обязательные требования закреплять не в стандартах оценки, а на уровне федерального законодательства
5. Ориентация в оценочной деятельности на результат, а не на процесс	Федеральные стандарты оценки содержат формальные требования к результатам оценки, для наилучшего качества услуг оценщиков необходимо чтобы стандарты содержали в себе точные, обязательные требования для каждого этапа процедуры проведения оценки

Министерство экономического развития Российской Федерации 30 декабря 2020 года выпустило приказ «Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки» [13]. Изменениям подвергнутся все действующие стандарты. Предусмотрено введение новых 11 федеральных стандартов оценки (далее – ФСО). Новые стандарты оценки должны быть разработаны и представлены на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в 2021 году (ФСО № 1-7 – не позднее 31.01.2021 г., ФСО № 8-11 – не позднее 30.04.2021 г.).

В соответствии с проектом новых ФСО [14] вводится новый вид стоимости – «равновесная», учитывающая плюсы и минусы сделки для каждой из сторон. В Новых ФСО предполагается обязать оценщиков анализировать достоверность полученной от заказчика информации и учитывать цели оценки при определении стоимости объекта [15].

Особое внимание в новых ФСО уделено оценочному процессу. Разработаны совершенно новые стандарты – ФСО III «Процесс оценки», ФСО IV «Задание на

оценку». Методическое обеспечение оценки будет отражено в ФСО V «Подходы и методы оценки».

Совет Российского Общества Оценщиков утвердил и рекомендовал к применению новые стандарты и правила оценочной деятельности своим решением от 29 декабря 2020 года. Новые стандарты оценки и их краткое содержание представлено в табл. 2.

Таблица 2

Содержание стандартов и правил оценочной деятельности (СПОД РОО)

СПОД РОО	Краткое содержание
1. СПОД РОО 01-001-2020 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Общие положения, общие понятия оценки, подходы к оценке, задание на оценку, требования к проведению оценки
2. СПОД РОО 01-002-2020 «Цель оценки и виды стоимости»	Общие положения, цель оценки и предполагаемое использование результата оценки, виды стоимости
3. СПОД РОО 01-003-2020 «Требования к отчёту об оценке»	Общие положения, требования к составлению отчёта об оценке, требования к содержанию отчёта об оценке, требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки
4. СПОД РОО 01-004-2020 «Определение кадастровой стоимости»	Общие положения, общие требования к определению кадастровой стоимости, сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации, группировка объектов оценки, построение моделей оценки, порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки
5. СПОД РОО 01-005-2020 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Общие положения, виды экспертизы отчёта об оценке, порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению, требования к порядку утверждения экспертного заключения
6. СПОД РОО 01-006-2020 «Подходы и методы оценки»	Введение, сравнительный подход, методы сравнительного подхода, доходный подход, методы доходного подхода, затратный подход, методы затратного подхода, связанные с затратами сооружения, амортизация / устаревание (износ), модели оценки
7. СПОД РОО 01-007-2020 «Оценка недвижимости»	Общие положения, объекты оценки, общие требования к проведению оценки, задание на оценку, анализ рынка, анализ наиболее эффективного использования, подходы к оценке, согласование результатов оценки.
8. СПОД РОО 01-008-2020 «Оценка бизнеса»	Общие положения, объекты оценки, общие требования к проведению оценки, подходы к оценке, согласование результатов оценки, заключительные положения.

СПОД РОО	Краткое содержание
9. СПОД РОО 01-009-2020 «Оценка для целей залога»	Общие положения, объект оценки, общие требования к проведению оценки для целей залога, допущения при оценке для целей залога, специальные требования при оценке для целей залога, заключительные положения.
10. СПОД РОО 01-10-2020 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Общие положения, объекты оценки, задание на оценку, анализ рынка, подходы к оценке, согласование результатов оценки, заключительные положения.
11. СПОД РОО 01-011-2020 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	Общие положения, объект оценки, общие требования к проведению оценки, задание на оценку, анализ рынка, подходы к оценке, особенности оценки деловой репутации, согласование результатов оценки, заключительные положения.
12. СПОД РОО 01-012-2020 «Определение ликвидационной стоимости»	Общие положения, общие требования к проведению оценки, заключительные положения.
13. СПОД РОО 01-013-2020 «Определение инвестиционной стоимости»	Общие положения, объекты оценки, общие требования к проведению оценки, применяемые подходы и методы, допущения, используемые при оценке инвестиционной стоимости, заключительные положения.

Разработка новых Федеральных стандартов оценки будет ориентирована на стандарты и правила оценки, утверждённые в 2020 году Российским обществом оценщиков. Тенденция изменений заключается в том, что фокус с результатов оценки смещается на саму процедуру оценки, что поспособствует развитию рынка оценочных услуг в первую очередь [16].

Таким образом, сложившаяся ситуация в системе оценочной деятельности в России не соответствует современным реалиям. Федеральные стандарты оценки требуют доработок и в 2022 году будут полностью изменены. Планируется синхронизировать ФСО с международными стандартами оценки с целью повышения прозрачности процедуры оценки и надежности результатов оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ [Электронный ресурс] // Правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/– Загл. с экрана.

2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/–

3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы Консультант-Плюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.

4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утверждённый Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 327 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.
8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утверждённый Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 20.11.2021). – Загл. с экрана.
9. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости: учебник / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2018. – 336 с.
10. Тарасевич, Е. И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 422 с.
11. Федотова, М. А., Уткин, Э. А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник / М.А. Федотова, Э. А. Уткин. – М.: Юрайт, 2019. – 522 с.
12. Оценочная деятельность. Текст: электронный. – Режим доступа: https://otherreferats.allbest.ru/economy/00623650_0.html.
13. Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки" от 30.12.2020 г. № 884 [Электронный ресурс] // Правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/. – Текст: электронный.
14. Проект Приказа Минэкономразвития России "Об утверждении федеральных стандартов оценки". – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/71651.html>. – Текст: электронный.
15. Крючкова, Е. Переоценка оценки / Е.Крючкова. – Текст непосредственный // Газета Коммерсантъ. – 2021.- № 198 (7160) от 29.10.2021. – С. 2-3.
16. Пресняков, И. В., Камаев, Р.А. О неотложных проблемах нормативного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации – Текст: электронный. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-neotlozhnyh-problemah-normativnogo-regulirovaniya-otsenochnoy-deyatelnosti-v-rossiyskoy-federatsii/viewer>.

© Н. В. Набродова, А. Е. Бакулина, Т. В. Межуева, 2022