

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Попова Ирина Викторовна

*д-р социол. наук, доцент кафедры психологии и социологии, профессор
кафедры менеджмента и права Костромской государственной
сельскохозяйственной академии, РФ, г. Кострома*

E-mail: pivik@list.ru

Зорин Алексей Викторович

*канд. экон. наук, доцент кафедры финансов и кредита Костромской
государственной сельскохозяйственной академии, РФ, г. Кострома*

E-mail: zav104@yandex.ru

PROBLEMS OF THE REGULATION AND ORGANIZATION OF VALUATION ACTIVITIES IN THE LAND-USE FIELD

Popova Irina Viktorovna

*doctor of sociology sciences, Assistant professor of the chair of psychology and
sociology, Professor of the chair of management and law of Kostroma State
Agricultural Academy, Russia Kostroma*

Zorin Alexei Viktorovitch

*candidate of economic sciences, Assistant professor of the chair of finances and
credits of Kostroma State Agricultural Academy, Russia Kostroma*

АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается взаимодействие между государством и гражданским обществом в экономической сфере на примере оценочной деятельности в сфере землепользования. Речь идет о противоречиях, проявившихся в процессе делегирования полномочий государства по оценке земли институтам гражданского общества.

ABSTRACT

The article shows the cooperation between the state and the civil society in economic domain on the example of the valuation activities in the land-use field. There are some contradictions revealed in the process of the delegation of authorities of the state in land estimation to institutes of the civil society.

Ключевые слова: общественное согласие; частные интересы; общественные интересы; землепользование; оценка земли.

Key words: public consent; private interests; public interests; land-use; land estimation.

Обращение к теме взаимоотношений между государством и гражданским обществом в вопросах, касающихся принятия социально значимых решений, связано с проведением полномасштабной модернизации России. Основой такой модернизации является развитие демократии и рост числа участников социально-экономических процессов, расширение прямого участия групп интересов, как в политической, так и в экономической подсистемах общества. Если говорить об экономической подсистеме, то из всех субъектов гражданского общества наиболее эффективными являются экспертные сообщества и саморегулируемые общественные организации. Основной задачей этих организаций является оптимизация механизма взаимодействия государства и гражданского общества за счет ресурса гражданских инициатив. Для государства же в этих процессах важна возможность делегировать некоторые полномочия общественным организациям, повышая уровень общественного согласия между различными группами общества и властью. В теоретических исследованиях гражданского общества можно выделить две основные интерпретации его сущности. Одни авторы используют его для характеристики определенного состояния социума. При такой трактовке гражданское общество идентифицируется с государством особого типа, в котором юридически обеспечены и политически защищены основные права и свободы личности. Вторая трактовка связана с представлением о нем как об определенной сфере социума — сфере внегосударственных отношений, структур и институтов. Понимание гражданского общества как особой сферы социума не означает разделения социального пространства на два отгороженных друг от друга поля. Общество есть единое целое, между различными его сферами неминуемы и необходимы взаимосвязь и взаимодействие. Гражданское общество выполняет функции соединения социума, соединения частного и общественного интересов, посредничества

между личностью и обществом. Формирование и развитие институтов гражданского общества предполагает свободных, экономически независимых осознающих себя самостоятельными гражданами. Полная рассогласованность действий гражданского общества и государства — серьезная опасность для страны [3, с. 113].

Актуальной проблемой сегодня является регулирование земельных отношений, которые в условиях рыночных преобразований становятся важной сферой экономики. Процессы регулирования земельных отношений подвержены влиянию как экономических факторов (преобладание государственной собственности, зарождение рынка земли, возмездное приобретение земельных участков у государства и т. д.), так и социальных (земельный вопрос в России всегда был важной мировоззренческой проблемой). Отношение населения к купле и продаже земли остается неизменным на протяжении всех лет реформирования России: от 35 до 40 % населения против купли и продажи земли [2, с. 79]. Что говорит о необходимости участия в вопросах землепользования гражданского общества во избежание социального конфликта.

В настоящее время государственная форма собственности на землю является преобладающей. В соответствии с данными государственного земельного учета на 1 января 2011 года в собственности граждан и юридических лиц находилось 133,4 млн. га земли, что составило 7,8 % земельного фонда страны. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений составила 121,4 млн. га или 7,1 %, в собственности юридических лиц находилось 12,0 млн. га или 0,7 % земельного фонда России. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1576,4 млн. га, или 92,2 % от площади земельного фонда страны [1, с. 88].

Все существующие противоречия, возникающие в процессе делегирования полномочий государства гражданскому обществу опасно проявили себя в организации оценочной деятельности вообще и оценки земли, в частности. В

данной статье мы попытаемся обозначить принципиальные противоречия, которые обуславливают развитие кризиса оценочной деятельности в сфере земельных отношений.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, которая направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной или кадастровой стоимости. Субъекты оценочной деятельности — это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность. Саморегулируемая организация оценщиков — это некоммерческая организация, которая создана для регулирования и контроля оценочной деятельности.

Организация является некоммерческой, общественной. Однако, существует за счет вступительных и ежегодных взносов членов организации (оценщиков), которые выполняют свою работу за денежное вознаграждение. Вознаграждение оценщика взимается с заказчика за подготовку отчета об оценке какого-либо объекта недвижимости или земельного участка. При этом размер вознаграждения определяется договором между заказчиком и оценщиком. В соответствии с законом размер вознаграждения оценщику не должен зависеть от результатов оценки т. е. от величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Однако, заказчик может преследовать различные цели, что может быть напрямую связано с выгодой, заключающейся в минимизации стоимости при покупке объекта или его налогообложении. Другим вариантом выгоды является максимизация стоимости недвижимости при ее продаже, внесении в качестве взноса в уставный капитал или использовании в качестве залога при кредитовании. Все это может служить причиной ценового сговора между оценщиком и заказчиком, когда оценщик за определенное вознаграждение может указать не рыночную стоимость объекта недвижимости, а договорную, отвечающую экономическим интересам заказчика. Поскольку сговор осуществляется в устной форме, доказать его наличие чрезвычайно сложно. Поэтому одной из важнейших задач, возложенных на

саморегулируемую организацию оценщиков, является обеспечение объективности результатов оценки и соответствия отчета об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством, а также, контроль за соблюдением оценщиками профессиональной и деловой этики. Противоречие состоит в том, что саморегулируемая организация существует за счет взносов оценщиков и материально заинтересована в результатах их деятельности. А это, в свою очередь, может стать причиной сговора между оценщиком и руководством саморегулируемой организации при проведении ею контроля за правильностью составления отчета. В отдельных случаях, например при кадастровой оценке земель, оценщик осуществляет составление отчета за счет средств государственного бюджета в данном случае также есть возможность реализовать свою материальную заинтересованность, консолидировав усилия оценщика и руководства саморегулируемой организации. Такое положение дел неизбежно ведет к потере налоговых поступлений в государственный бюджет в виде земельного налога, а землепользователи могут нести излишнюю налоговую нагрузку. Следствием этого может быть нарушение стимулирующей роли налогообложения и возникновение конфликта интересов населения и местной власти, при этом и те и другие являются заложниками недобросовестной деятельности саморегулируемой организации.

Другой важной проблемой в деятельности саморегулируемых организаций является подбор кадров, выполняющих оценочную деятельность. Объектом оценки могут выступать различные активы: недвижимость, земельные участки, предприятия, сельскохозяйственные животные, водные объекты, пакеты акций и т. д. Одно дело, когда этой работой занимаются люди, получившие профессиональное образование и другое, когда на эту работу приходят люди с непрофильным образованием, закончившие, в лучшем случае, краткосрочные курсы.

Еще одно серьезное противоречие связано с условием, когда любой оценщик может быть членом только одной саморегулируемой организации.

Между этими организациями неизбежно возникает конкурентная борьба, как за рынок оценочных работ, так и самих оценщиков. Практика показала, что это ведет к коррупции в сфере регулирования оценочной деятельности. Например, сращивания государственных структур и руководящих органов саморегулируемых организаций.

Таким образом, сама идея участия организаций гражданского общества в рыночной экономике является вполне продуктивной и соответствующей процессу нахождения баланса интересов государства и гражданского общества. Но при этом, и государство, и гражданское общество должны выработать процедуру, подкрепленную законами и нормативными документами, при которой контролирующая функция выполнялась бы независимым органом, который мог бы реально исключить возможность нарушений, ведущих к ущемлению и государственных, и частных интересов.

Список литературы:

1. Зорин А.В. Региональные аспекты функционирования рынка земли. Труды Костромской государственной сельскохозяйственной академии. Выпуск 76. Кострома: КГСХА, 2012. — 198 с.
2. Попова И.В. Динамика социальной стратификации российского общества (1993—2000 гг.). Кострома: изд. КГСХА, 2002. — 239 с.
3. Попова И.В. Проблемы институционализации гражданского общества // Вестник социально-политических наук: сб. научн. трудов Вып. 12. Ярославль: ЯрГУ, 2013. — С. 113—119.