

УДК 338.2

*Федосеева Ю.А.*

*Студент*

*2 курс, факультет «Экономика и финансы»*

*ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ»*

*(Пензенский филиал)*

*Россия, г.Пенза*

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Аннотация:* В статье рассматриваются проблемы развития оценочной деятельности в России, ее основные отличительные особенности, а также механизмы регулирования данного вида деятельности. Проведен анализ современного состояния оценочной деятельности в РФ и даны рекомендации по ее усовершенствованию.

*Ключевые слова:* оценка, стоимость, имущество, регулирование, экономика, государство.

**PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF ESTIMATED ACTIVITY IN  
THE RUSSIAN**

*Fedoseeva Yu. A.*

*Student*

*2 course, faculty of «Economics and Finance»*

*Financial University under the Government of the Russian Federation*

*(Penza branch)*

*Russia, Penza*

*Abstract:* the article deals with the problems of development of appraisal activity in Russia, its main distinctive features, as well as the mechanisms of regulation of this type of activity. The analysis of the current state of appraisal activity in the Russian Federation and recommendations for its improvement.

**Keywords:** *valuation, value, property, regulation, economy, state.*

Актуальность данной темы заключается в том, что профессиональная оценка имущества и нематериальных активов является принципиально новым видом деятельности в Российской Федерации. Необходимость в развитии этого вида деятельности объясняется в первую очередь фундаментальными изменениями в экономике. Потребность в определении тех или иных видов стоимости имущества и нематериальных активов требуется практически при всех операциях с объектами оценки. При этом, как и любой вид деятельности, профессиональная оценка имеет определенную методологию, систему подготовки кадров, нормативную базу и т.д.

Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового государства является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Развитие рыночных механизмов предполагает в первую очередь формирование конкурентной среды при распределении 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, первостепенной задачей правового государства является защита этих прав и обеспечение условий для их справедливой экономической оценки. Независимая оценка бизнеса обеспечивает информационную основу для принятия хозяйственных управленческих решений, способствует равенству гражданских прав участников. Таким образом, развитие оценки, как специального вида деятельности, является составной частью процесса реформирования российской экономики и создания правового демократического государства.

Основные отличительные особенности оценочной деятельности (исследование стоимостей объектов оценки) в России характеризуются:

1. Принципиально новой значимостью этого вида деятельности в современных условиях Российской Федерации.

2. Его влиянием на практически все сферы экономической деятельности.

3. Междисциплинарным и межведомственным характером деятельности по оценке.

Формирование гражданского общества, нового хозяйственного механизма на базе рыночных отношений, правового государства является основной целью проводимых в настоящее время реформ. Развитие рыночных механизмов предполагает в первую очередь формирование конкурентной среды при распределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем.

Оценочная деятельность в российской Федерации на данный момент развивается стремительно, но все-таки она не совершенна. Существуют значительные проблемы оценки в России. Оценочные компании стали уделять огромное значение разработке внутрифирменных стандартов и методик оценки. Наиболее общие вопросы регламентированы в законе об оценочной деятельности и в стандартах оценки, утвержденных постановлением Правительства РФ. Существуют также международные стандарты оценки, стандарты Российского общества оценщиков, учебные пособия и публикации, содержащие полезную информацию, позволяющую улучшать качество отчетов. Однако методики объектов оценки не унифицированы, что делает оценщика свободным в выборе той или иной методики. Этим обусловлены две противоположные тенденции взаимоотношений практикующих оценщиков: с одной стороны, взаимовыгодное сотрудничество и обмен опытом; с другой – соблюдение профессиональной тайны, а также сохранение внутрифирменных наработок в качестве пусть не всегда зарегистрированного «ноу-хау», но одного из факторов конкурентных преимуществ [1, с. 105].

По мнению специалистов, оценочная деятельность в России столкнулась с серьезной проблемой, в связи с нехваткой качественных, опытных специалистов. Прежде всего, это связано с тем, что ВУЗы ежегодно выпускают сотни низкоквалифицированных специалистов в области оценки, при этом снабжая их более чем скромным багажом знаний об оценочной деятельности и дипломом. Требуется минимум 2-4 года практики, имея при этом неплохое строительное образование, прежде, чем такой специалист сможет полноценно работать в сфере недвижимости. По результатам исследований, проведенных в 2015 году, доля оценщиков с опытом работы до 3-х лет составляет 70% [2].

Безусловно, нельзя не сказать, что росту качества работы оценщиков способствует объединение Российских оценщиков в СРО (Саморегулируемые Организации). При этих объединениях работают Экспертные Советы, проверяющие отчеты об оценке. Но и здесь не все гладко. По мировым стандартам эксперт должен иметь официальный сертификат, подтверждающий получение соответствующего образования. В России таких оценщиков-экспертов пока – единицы.

Также, существует проблема информационного пространства. Информационная база оценки – основа процесса оценки рыночной стоимости имущества. В настоящее время имеется ряд структур государственных и негосударственных, которые занимаются сбором данных по сделкам купли-продажи объектов собственности. В этих данных неполные сведения. Они разрознены по ведомствам и типам. Кроме того, затруднено официальное получение информации из соответствующих организаций об объектах собственности, их собственниках и дееспособности граждан, участвующих в сделках. Поэтому актуальным становится вопрос систематизирования и приведения к единому стандарту дальнейшего использования баз данных в качестве обоснованной информации [3, с. 151].

В настоящее время оценочная деятельность в России находится в стадии становления – вырабатываются механизмы правового регулирования, унифицируются стандарты оценки, решаются другие вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Среди них немаловажным является вопрос ответственности оценщиков за результаты их деятельности по оценке, так как риск совершения оценщиком ошибки или упущения при осуществлении своих профессиональных обязанностей является достаточно высоким. А ущерб, нанесенный клиентам, может исчисляться миллиардами рублей.

Проблемы, возникающие в страховании ответственности оценщиков из-за несовершенства, внутренних противоречий и пробелов регулирования этого вопроса в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ. По договору обязательного страхования ответственности оценщиков возмещается только реальный ущерб, упущенная выгода возмещению не подлежит. В соответствии с законом, договор страхования заключается на срок не менее одного года. В указанном законе сказано, что договор заключается с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством РФ. Данную норму также сложно понять, поскольку положение о порядке применения срока исковой давности в законодательстве уже существует, а формулировку Закона № 135-ФЗ можно трактовать так, что установленный указанным законом период для выплаты – это обязанность по осуществлению выплаты в рамках срока исковой давности, а не в срок, установленный в договоре, или в иной разумный срок [4].

Законом № 135-ФЗ установлено, что страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности оценщиков может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев и

иных, влияющих на степень риска причинения ущерба обстоятельств. Данное положение соответствует ст.11 Закона № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и означает только то, что тариф по данному страхованию нормативно не установлен [5].

Учитывая большой уровень проблем, накопившихся в оценочной деятельности, постараюсь изложить кратко свое представление дальнейшего развития оценочной деятельности в РФ.

1. Государству необходимо понимать стратегические цели развития данного вида деятельности. В первую очередь, для этого необходимо создать рабочую группу при Министерстве экономического развития РФ, которая будет заниматься мониторингом проблем оценочной деятельности, последующей плавной корректировкой этих целей, а также следить за их выполнением. В предполагаемую рабочую группу, на мой взгляд, должны войти наиболее компетентные представители оценочного сообщества, основных потребителей оценочных услуг и представители государственного регулятора отрасли.

Далее, необходимо организовать на системной основе мониторинг проблем, которые существуют в оценочной деятельности. Он должен проводиться путем анкетирования (скажем, ежеквартально) и охватывать значимую часть участников рынка, включая все сегменты оценочной деятельности.

2. В 2013 – 2014 гг. велась активная работа по разработке новых стандартов, а также по корректировке существующих. Стимулятором активной работы являлась дорожная карта развития оценочной деятельности, подготовленная Агентством стратегических инициатив. Процесс по усовершенствованию стандартов должен быть постоянным и может опираться, в том числе, на результаты мониторинга развития оценочной деятельности, о котором говорилось ранее. Кроме того, совершенствование

базисов оценки должно происходить не только на уровне стандартов, но и на уровне методических рекомендаций.

3. Очевидно, что изменения в законодательстве по оценочной деятельности, а также внедрения дополнительных стандартов должны отражаться и в обучающих программах, успешное прохождение которых является необходимым требованием для осуществления оценочной деятельности. А значит, наряду с постоянной работой по изменению законодательства и стандартов должна проводиться параллельно работа над усовершенствованием образования в сфере оценочной деятельности.

Четкое отражение необходимых трудовых функций, соответствующих уровню сложности оценочных работ, уже сейчас существует в профессиональном стандарте специалиста в оценочной деятельности. На мой взгляд, работа по этому направлению крайне важная и ее необходимо поддерживать, в том числе, внедряя дополнительные требования к образованию специалистов.

4. Внедрение в повседневную практику использования стандартизированных электронных форматов отчетов об оценке существенным образом смогло бы повлиять на качество и эффективность проведения государственной кадастровой оценки. Стандартизация в электронном виде повлечет за собой системную работу по скоплению в удобном стандартизированном виде существующей информации по всем видам объектов недвижимости во всех регионах Российской Федерации, что в свою очередь повлияет на качественное улучшение исходных данных по объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке. Электронная стандартизация оценочных работ по видам объектов оценки в первую очередь коснется объектов недвижимости и позволит накопить достаточно большую базу объектов - аналогов и рыночных показателей, которые можно будет применять при проведении государственной кадастровой оценки.

Использование баз и стандартизированных продуктов позволит государству существенно сэкономить на стоимости услуг при проведении государственной кадастровой оценки.

#### Список литературы.

1. Финансы бюджетных организаций социальной сферы: монография/ Т.В. Шубина, С.П. Есаков, А.В. Фролкин. — М.: ИНФРА-М, 2017.
2. Вестник оценщика. Электронный ресурс:[www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
3. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология / Царев В.В., Кантарович А.А. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.
4. Федеральный закон от 28.07.1998 г. №135 - ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
5. Федеральный закон от 27.11.1992 N 4015-1 (ред. от 31.12.2017) "Об организации страхового дела в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2018)