

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

П.Л. Лысенкова, студент

Научный руководитель: А.В. Попова, д-р. юрид. наук, канд. филос. наук, доцент

Башкирский государственный университет
(России, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-114-116

Аннотация. В данной статье рассматривается актуальная на сегодняшний день сфера деятельности такая, как оценочная деятельность. Приведены основные нормативно-правовые акты, регулирующие данную область Российской Федерации и различных зарубежных стран. Раскрывается механизм и обязательные случаи проведения оценочной деятельности. Рассматриваются саморегулирующиеся организации и устанавливается главная их функция.

Ключевые слова: оценочная деятельность, стандарты оценки, оценщик, стоимость, оценка недвижимости, саморегулируемые организации.

В современном мире наблюдается тенденция использования оценочной деятельности. Как известно, стоимость является показателем, характеризующим целесообразность инвестирования, программ развития, эффективность использования всех ресурсов. Правовое регулирование является одним из главных факторов оценочной деятельности.

На сегодняшний день основной нормативно-правовой акт, регулирующий данную область является Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] (далее по тексту Федеральный Закон № 135-ФЗ), согласно которому в ст. 3 оценочная деятельность понимается как профессиональная деятельность субъектов, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Федеральный Закон № 135-ФЗ предусматривает субъект и объект оценки, права и обязанности сторон, государственную кадастровую оценку, регулирование саморегулируемых организаций. Также оценочную деятельность регулируют федеральные стандарты оценки, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

Оценщики могут осуществлять оценочную деятельность в соответствии с норма-

ми, предусмотренными Законодательством Российской Федерации. Согласно действующему законодательству, проведение оценки объекта обязательно в двух случаях:

1. Объект оценки полностью или частично принадлежит Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;

2. Возникновение спора о стоимости объекта оценки.

Данная сфера деятельности имеет широкое практическое применение за рубежом. В Германии правила проведения оценки закрепляются в Постановлении об оценочной деятельности, согласно которому оценка должна проводиться путем объединения стоимости земли и зданий. Каждая сделка, в соответствии с системой, должна регистрироваться и обязательно публиковаться в виде объединенной стоимости, благодаря чему составление карт стоимости земли происходит ежегодно. Оценочную деятельность могут осуществлять только эксперты, которые зарегистрированы и обладают особой квалификацией [4].

В Испании оценщиком должен быть, либо зарегистрированное лицо, либо Tasadores, который обязан обладать навыками в сфере строительства, либо инженерии, в зависимости от типа объекта недвижимости. При осуществлении оценочной деятельности эксперты в данной обла-

сти часть арендной платы не учитывают, так как она превышает рыночный уровень. В соответствии с Декретом об оценке от 1994 г. все отчеты должны составляться по стандартной форме.

В Италии отсутствует регулирования на оценочной деятельности на законодательном уровне. Регулирование происходит за счет Национального совета итальянских оценщиков (National Council of Italian Surveyors, CNGGL), Итальянского института по оценке недвижимости (Italian Institute for Real Estate Valuation), Ассоциации экспертов оценки (Association of Expert Valuers, GEOVAL). В судах или других государственных учреждениях ведется список оценщиков, которые компетентны в своей области. Для того, чтобы оценщик был ведущим членом профессиональной корпорации, он должен иметь какую-либо ученую степень [4].

В Великобритании также, как и в Италии государственного регулирования деятельности профессиональных оценщиков не существует. Несмотря на то, что лицензия оценщикам не выдается и отсутствуют стандарты оценки. Стандарты выработались профессиональными негосударственными объединениями, основной считается Королевское общество RICS, и используются более 30 лет. Публикация стандартов происходит в «Красной книге» (Red Book). Документ состоит из двух частей. Первая часть содержит задачи оценочной деятельности, описание процедуры оценки. Во второй части приписаны рекомендации по проведению процедуры оценки [6].

В США правительством принят закон об обязательном лицензировании оценочной деятельности. Осуществляя свою деятельность, оценщик следует федеральным законодательствам США, нормативными актами отдельных штатов и Унифицированным стандартам профессиональной оценочной практики (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP).

Система профессиональных оценщиков состоит из Фонда оценки (разрабатывают стандарты), Консультативный совет Фонда по оценке (состоит из 57 человек, в первую очередь представляют самих оценщиков, а так же их потребителей),

Совет по оценочной практике (состоит из 5-9 человек, оказывающих помощь оценщикам, Совет по стандартам оценки (состоит из 7 человек, которые совершенствуют Унифицированные стандарты), Совет по квалификации оценщиков (разрабатывает и устанавливает требования к оценщику). В США оценщик имеет право на осуществление профессиональной деятельности без состояния в какой-либо профессиональной организации, чего нельзя сказать о Российском законодательстве [5].

Механизм регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации можно представить как совокупность систем государственного регулирования и саморегулирования. Государственное регулирование подразделяется на:

- разработку и принятие стандартов и законов;
- лицензирование, сертификация и аттестация.

Основными формами саморегулирования считаются стандарты, кодекс этики, членство в профессиональной организации, опыт.

В соответствии ст. 22 Федерального Закона № 135-ФЗ саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков [2]. Одной из важных функций саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) является предоставление экспертизы отчета, которая заключается по договору на добровольной основе между заказчиком и экспертом такой организацией. СРО регулируют оценочную деятельность в области разработки и утверждают стандарты и правила оценоч-

ной деятельности данной саморегулируемой организации, а также осуществляют контроль за членами СРО оценщиков оценочной деятельности.

Таким образом, на основе выше сказанного, следует, что в большинство во всех странах есть правовое регулирование оценочной деятельности. В развитых странах доминирует саморегулирование, а в разви-

вающихся оценочная деятельность регулируется на уровне законодательства. Наиболее жесткая система регулирования наблюдается в США, где дополнительно осуществляется лицензирование оценщиков. Что касается России, стоит отметить что данная область стремительно развивается и в дальнейшем возможно будет на одном уровне с зарубежными странами.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. 31.07.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. N 31. Ст. 3813
2. Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях» // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2007. № 49. Ст. 6076.
3. Касьяненко Т.Г., Бакалова К.А., Сергеева Д.П. Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом // Российское предпринимательство. – 2016. – №5. – С. 645-660.
4. Ефимова Ж.А. Сравнительный анализ осуществления оценочной деятельности в России и за рубежом // Бенефициар. – 2019. – №41. – С. 6-9.
5. Марков С.Н. Теоретические аспекты оценочной деятельности в США: система профессиональных институтов и требования к оценщикам // Алтайский вестник Финуниверситета. – 2019. – №5. – С. 40-43.
6. Официальный сайт Royal Institution of Chartered Surveyors. – 2020. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rics.org/ru/knowledge/news-insight/press-releases/--rics--- (Дата доступа: 08.12.2020).

LEGAL REGULATION OF EVALUATION ACTIVITIES

P.L. Lysenkova, Student

Supervisor: *A.V. Popova, Doctor of Legal Sciences, Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor*

**Bashkir State University
(Russia, Ufa)**

***Abstract.** This article discusses the currently relevant area of activity such as valuation activities. The main legal acts regulating this area of the Russian Federation and various foreign countries are given. The mechanism and mandatory cases of evaluation activity are revealed. Self-regulating organizations are considered and their main function is established.*

***Keywords:** appraisal activity, appraisal standards, appraiser, cost, real estate appraisal, self-regulatory organizations.*