УДК 658.1:657.92(075.8) DOI: 10.12737/24816

Вайнагий Иван Антонович, магистрант юридического факультета, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Среднерусский институт управления-филиал (Российская Федерация, г. Орел), e-mail: 27vaio68@mail.ru

ТРАНСФОРМАЦИЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

В данной статье рассматриваются проблемы законодательства, регулирующего оценочную деятельность. В статье ставится задача рассмотреть и проанализировать изменения нормативно-правовой базы оценочной деятельности в Российской Федерации, происшедшие в последнее время. Особое внимание уделено проблемам практического применения результатов оценки. Выделяются и рассматриваются характерные особенности Федеральных стандартов оценки и возникающие противоречия между профильными законами.

Ключевые слова: оценка, оценочные услуги, оценщик, оценочная деятельность, закон, Федеральные стандарты оценки, рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость, инвестиционная стоимость, цена, предпринимательская деятельность.

VAINAGII I.A., Master Student, Central Russian Institute of Management – a branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: 27vaio68@mail.ru

TRANSFORMATION OF LEGAL FRAMEWORK OF EVALUATION ACTIVITY IN RUSSIA

The article discusses the problems of regulating evaluation activity. The main task of the article is to examine and analyze regulatory changes of evalution activities in the Russian Federation in recent years. Particular attention is paid to the problems of practical application of evaluation results. The characteristics of federal standards of evaluation and emerging contradictions between relevant laws are distinguished and considered.

Keywords: evaluation, evaluation services, appraiser, appraisal activity, law, federal standards of evaluation, market value, liquidation value, cadastral value, investment value, price, entrepreneurial activity.

С 1 сентября 2016 года вступили в силу изменения в Федеральном законе от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Концептуальные изменения в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» направлены на создание саморегулируемых организаций оценщиков, которые создаются не для саморегулирования действий сообщества оценщиков, а для «целей регулирования. Это специальный институт регулирования, действия которого максимально регламентированы законом. При отмене лицензирования в оценочной деятельности произошла смена концепции самой оценочной деятельности. Субъектами ее стали не юридиче-

ские лица, имевшие лицензии на эту деятельность, а профессионалы-оценщики.

Частная практика относится к индивидуальной деятельности субъекта и вытекающими отсюда отношениями, оговоренными законами Российской Федерации. Закон об оценке устанавливает две категории субъектов, занимающихся оценочной деятельностью:

- индивидуальный предприниматель – профессиональный оценщик;

- профессиональный оценщик, работающий на основании трудового договора с юридическим лицом.

Оценочные услуги оказываются на основании гражданско-правового договора, в котором указывается размер денежного вознаграждения за проведение оценки (п.1 ст.10 Закона об оценке). Таким образом, согласно ГК РФ и Закону об оценке, оценка является коммерческой деятельностью без каких-либо ограничений и изъятий в законе. Но с принятием новой редакции закона работа оценщиков считается не предпринимательской деятельностью, как сейчас, а профессиональной.

Изменения законодательства, вступившие в силу с 1 сентября настоящего года, определяют оценку, как профессиональную деятельность по оказанию услуг, направленных на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

В новой редакции также была изложена часть вторая статьи 12. В ней определено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В новой редакции изложена и статья 21, согласно которой профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации.

Также в новой редакции закона определено, что в целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки, отчет об оценке объекта оценки должен быть включен в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке. Информация об отчете объекта оценки и указанный отчет, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, опубликовываются в части, не содержащей сведения, составляющие государственную тайну.

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно сказать о том, что вступившие в законную силу изменения направлены на улучшение регулирования отношений, связанных с оценочной деятельностью. Однако для того, чтобы российское законодательство, осуществляющее регули-рование оценочной деятельности, могло успешно работать, необходимо совершенствовать законодательную базу и пересмотреть следующие положения:

1.Российские Федеральные стандарты оценки и Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 содержат чрезмерные требования к составлению и содержанию отчёта. Данные непомерные требования приводят к многочисленному дублированию информации, изложенной в отчете, делающией сам отчёт несодержательным, перегруженным ненужными данными, а саму процедуру оценки – неоправданно дорогостоящей. В отчете имеется достаточно информации, которая является несущественной с точки зрения оценочных процессов и вводит в заблуждение пользователей отчета. Например, считаем абсолютно излишними п. 11 ФСО-7 «анализ влияния общей политической и социально-

экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки»[8], который занимает как минимум 10 листов, не неся никакой смысловой нагрузки. В отчете излагается практически вся теория оценки в кратком изложении. Примером повтора информации в отчете может служить задание на оценку и описание объекта оценки, а также основных фактов и выводов. Поэтому считаем, что необходимо исключить из ФСО-3 раздел III «Требование к содержанию отчета об оценке», поскольку данный раздел практически полностью дублирует раздел II, а также приведен в статье 11 Федерального закона«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135.

2.Добавить недостающие виды стоимости в Федеральные стандарты оценки.

3.Ввести понятие справедливой стоимости и привести в порядок процесс приведения к рыночной стоимости при проведении переоценки по РСПБУ.

4.Законодательно закрепить возможность существования отчета в смешанной электронно-бумажной форме.

5.Требование об указании в договоре сведений об оценщике, который будет проводить оценку неисполнимо, поэтому сведения об оценщике (ст.10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135) должны быть отражены только в отчете об оценке.

6.Требование об указании в договоре сведений об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (ст.10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135) должны быть отражены только в отчете об оценке.

7.В Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ-№ 135 ст. 10 добавить, что договор на оценку может быть только двусторонним, а третьи лица могут быть указаны в нём лишь в качестве пользователей отчёта об оценке.

8.Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721. и является специализированным стандартом, который называет требования к определению ликвидационной стоимости. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости», согласно п. 4 применяется: «в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, в ходе исполнительного производства, при разработке и экспертизе программ реорганизации и финансирования реорганизации организаций, в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9), иных случаях продаж имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации на условиях, не соответствующих рыночным»[10]. Данный пункт ФСО-12 противоречит профильным законам - ФЗ №127 от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» и ФЗ № 119 от 21.07.1997 г. «Об исполнительном производстве», в которых указана необходимость применения рыночной стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, необходимо привести в соответствие Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)», утвержденный приказом от 17.11.2016 г. № 721, в соответствие с законами ФЗ №127 от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкрот-стве)» и ФЗ №119 от 21.07.1997 г. «Об исполнительном производстве».

9.Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО№7) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 и является специализированным стандартом, который развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости. По мнению большинства оценщиков данный стандарт имеет значительное количество спорных моментов.

Согласно п. 22 ФСО №7, при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. Основной проблемой является то, что формулировка «часть доступных оценщику объектов-аналогов» [8] является размытой и непонятной для большинства оценщиков. Кроме того, невозможно обоснование неполного использования. Возможно, что подразумевалась невозможность применения объектов-аналогов, находящихся только в крайних ценовых диапазонах, а возможно, и нет. Считаем нужным исключить данный пункт из ФСО №7. Согласно п.3 ФСО №7, «Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки»[8]. А также согласно п.4 ФСО №7, «Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству».[8] В вышеизложенных пунктах 3 и 4 нет ни слова об объектах некапитального строительства, а именно сараях, гаражах, торговых киосках, временных сооружениях и др. объектах. Возникает вопрос, каким образом производить оценку данных объектов недвижимости?

Для решения данной проблемы необходимо включить некапитальные строения в пункт 4 ФСО №7 «Оценка объектов недвижимости».

10. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО№4) утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10. 2010 г. и является специализированным стандартом, в котором определены такие основные понятия, как кадастровая стоимость объекта оценки, методы оценки, процесс оценки, определены общие требования к отчету и порядок расчета. Основной претензией к данному стандарту является формулировка кадастровой стоимости, прописанная в п.3 данных федеральных стандартов, и звучит следующим образом: «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности»[7]. Возникает вопрос - величина кадастровой стоимости должна быть больше или меньше рыночной стоимости или равна ей? Если она отличается от рыночной, то на какую величину?

На основании вышеизложенного считаем необходимым конкретизировать понятие кадастровой стоимости, изложенное в п. 3 Федеральных стандартов оценки «Опреде-ление кадастровой стоимости» (ФСО№4), а также привести в соответствие с Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Для получения объективных результатов оценки необходимо определить, прописать в законе и стандартах в количественном измерении максимальную величину отклонения кадастровой стоимости в большую или меньшую сторону от рыночной стоимости.

Для того чтобы преодолеть отставание в развитии регулирования и стандартизации оценочной деятельности в Российской Федерации, необходимо более быстрыми темпами совершенствовать законодательство в области оценки.

Библиография:

1.Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ.- 1998.- № 31- ст.3813

2.Большой экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. 4-е изд., доп. и перераб.- М.:Институт новой экономики, 1999.

3.Воскресенская Е. В. О правовой природе оценочной деятельности // Инновационная наука. - 2015. - № 4-3. – С. 87 – 89.

4.Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508, с изменениями, внесенными: приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года №388.[Электронный ресурс]. – URL: http://docs.cntd.ru/document/902273483

5.Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. – URL: http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html

6.Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 327. [Электронный ресурс]. – URL: http://www.ocenchik.ru/docsf/2239-ocenka-dlya-zaloga-fso8.html

7.Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости(ФСО N 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721. [Электронный ресурс]. – URL: http://www.ocenchik.ru/docsf/2239-ocenka-dlya-zaloga-fso8.html

References:

1.Federal'nyi zakon ot 29 iiulia 1998 g. № 135-FZ «Ob otsenochnoi deiatel'nosti v Rossii-skoi Federatsii» (s izm. i dop.) // SZ RF.- 1998.- № 31-st.3813 (In Russ.)

2.Bol'shoi ekonomicheskii slovar' / Pod red. A.N. Azriliiana. 4-e izd., dop. i pererab.- M.:Institut novoi ekonomiki, 1999. (In Russ.)

3.Voskresenskaia E. V. O pravovoi prirode otsenochnoi deiatel'nosti// Innovatsionnaia nauka, - 2015. - № 4-3. – S. 87 – 89. (In Russ.)

4.Federal'nyi standart otsenki «Opredelenie kadastrovoi stoimosti (FSO №4)», utverzhdennyi prikazom Minekonomrazvitiia Rossii ot 22 oktiabria 2010 g. N 508, s izmeneniiami, vnesennymi: prikazom Minekonomrazvitiia Rossii ot 22 iiunia 2015 goda №388.. – URL:http://docs.cntd.ru/document/902273483 (In Russ.)

5.Federal'nyi standart otsenki «Otsenka nedvizhimosti (FSO № 7)», utverzhdennyi prikazom Minekonomrazvitiia Rossii ot 25 sentiab-ria 2014 g. № 611. – URL:http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html (In Russ.)

6.Federal'nyi standart otsenki «Otsenka dlia tselei zaloga (FSO N 9)», utverzhdennyi prikazom Minekonomrazvitiia Rossii ot 01 iiunia 2015 g. N 327. [Elektronnyi resurs]. – URL: http://www.ocenchik.ru/docsf/2239-ocenka-dlya-zaloga-fso8.html.

7.Federal'nyi standart otsenki «Oprede-lenie likvidatsionnoi stoimosti(FSO N 12)», utverzhdennyi prikazom Minekonomrazvitiia Rossii ot 17 noiabria 2016 g. N 721. [Elektron-nyi resurs]. – URL: http://www.ocenchik.ru/docsf/2239-ocenka-dlya-zaloga-fso8.html (In Russ.)