

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

Тарасова Анастасия Юрьевна
магистр

Тарасов Юрий Алексеевич
магистр

Самарский государственный технический университет
Архитектурно-строительная академия
Самара

Аннотация. В этой работе будут рассмотрены некоторые из проблем, в настоящее время имеющих место в оценочной деятельности в РФ, для качественной оценки различных объектов, а также проанализированы основные проблемы функционирования отрасли и систематизированы все изменения в нормативно-правовой и законодательной базе оценочной деятельности.

Ключевые слова: оценочная деятельность, недвижимость, оценка недвижимости, рынок недвижимости, оценщик, проблемы функционирования отрасли.

Оценочная деятельность в России переживает времена активных изменений. Современный рынок оценочных услуг составляет более чем двадцать пять тысяч человек, которые профессионально работают в данной отрасли. Впервые семинар по оценке недвижимости прошел в России в далеком 1993 году. За это время мы, в отличие от многих западных стран, ушли от лицензирования работы, отдав предпочтение саморегулированию. Несмотря на активные изменения, оценочная деятельность в России до сих пор имеет множество проблем.

В Америке ситуация обстоит совершенно иначе. Люди, занятые в оценочной деятельности в США до 1989 года, пребывали в саморегулируемых организациях, а после этого их работа перешла под контроль государства. Главная причина данного феномена состоит в том, что появилось множество необъективных оценок. Причем они стали появляться в большом количестве для проведения ипотечных кредитов.

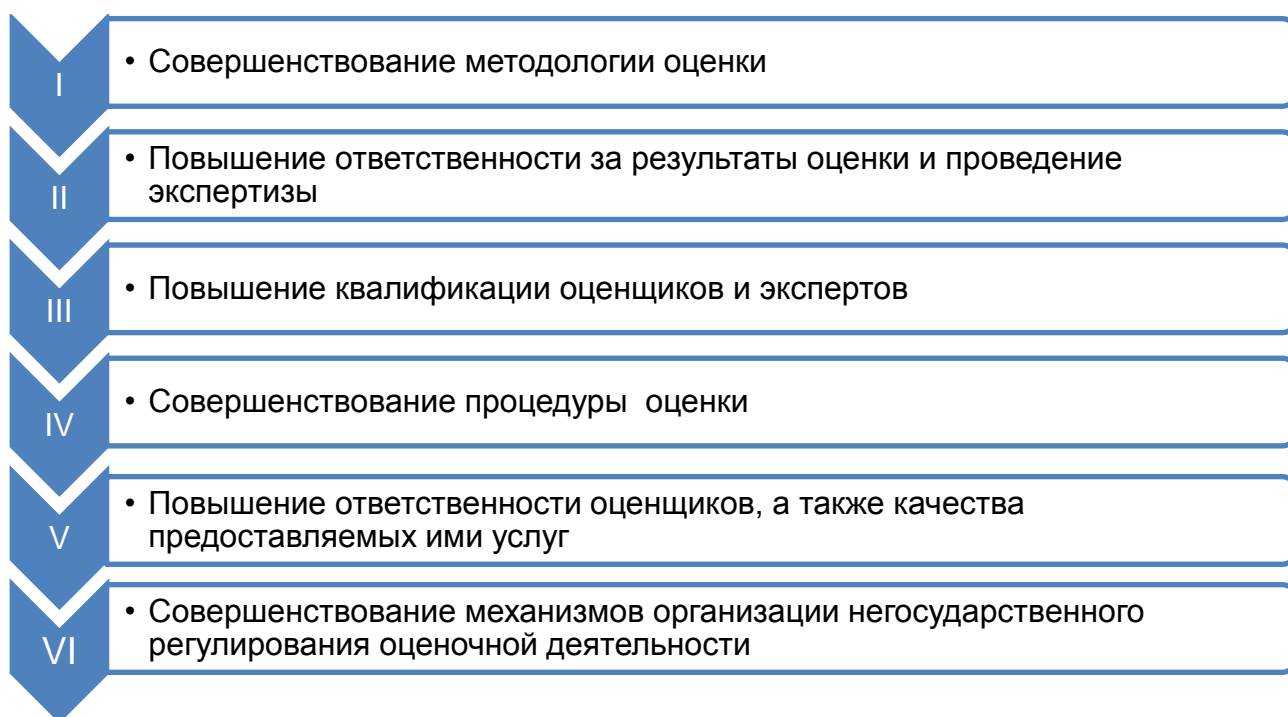
В России рынок оценочных услуг достаточно молодой, и не может похвастаться положительным динамическим ростом, как более развитые западные страны. Отчетная информация, которую предоставляют европейские оценщики, уступает по качеству отчетам российских оценщиков. В них отсутствует та информативная база, которую предусматривают федеральные стандарты оценки (ФСО), а также федеральный закон «Об оценочной деятельности». Главные минусы и сложности, которые можно встретить в оценочной деятельности в сфере недвижимости в России, это [7]:

1. Постоянное использование поправок относительно типов объектов недвижимости.
2. Недостаточная и не всегда актуальная информация относительно проведения проверок.
3. Оценка объектов, которая не учитывает налоговый и правовой климат в определённых областях и регионах.
4. Наличие в информационных базах объектов, которые имеют нереальную цену.
5. Недостаточное правовое регулирование работы и отсутствие качественного и строгого контроля со стороны государственного управления.
6. Отсутствие компетентных кадров с достаточным уровнем профессионализма.

В общей сложности оценочная деятельность в нашей стране развивается не достаточно хорошо. Данная самостоятельная отрасль рынка

услуг может подстроиться под новые экономические, политические и правовые реалии. Единственный минус в этом вопросе – это качественный и строгий контроль со стороны государства. Очень часто случается так, что оценка производится неправильная и не качественная, что часто подмечают судебные органы. Каждый год увеличивается круг потребителей и остаётся надеяться, что постепенно оценщики станут исключать из своих рядов неквалифицированных и безответственных специалистов, и будут лучше нести ответственность за исследования, которые каждый оценщик совершил.

Все эти негативные тенденции приводят к вовлечению оценщиков в различные коррупционные схемы, наличию «оценок по сговору» и к повышению коррупционности экономики в целом [8].



**Рис. 1. План мероприятий «Дорожная карта»
«Совершенствование оценочной деятельности» («Оценка»)**

Выход из сложившейся ситуации может быть только при комплексном подходе к проблеме развития оценочной деятельности, включающем законодательные и административные изменения в регулировании. Для решения основных проблем в оценочной деятельности на террито-

рии РФ, а также для совершенствования ее государственного регулирования и механизмов саморегулирования в 2013 году была разработана и утверждена «дорожная карта» «Совершенствование оценочной деятельности» (Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р) (рисунок 1) [2].

В соответствии с документом планируется достижение таких контрольных показателей, как повышение удовлетворенности потребителей качеством услуг в области оценочной деятельности, а также повышение эффективности механизмов дисциплинарной и имущественной ответственности оценщиков за результаты их деятельности. Реализация «дорожной карты» направлена на повышение ответственности оценщиков, а также качества предоставляемых ими услуг.

Согласно данным Агентства стратегических инициатив в конце 2017 года был проведен мониторинг по реализации «дорожной карты». По результатам видно, что плановые и фактические показатели по реализации «дорожной карты» в области оценочной деятельности имеют тенденцию улучшения (рисунок 2) [4].

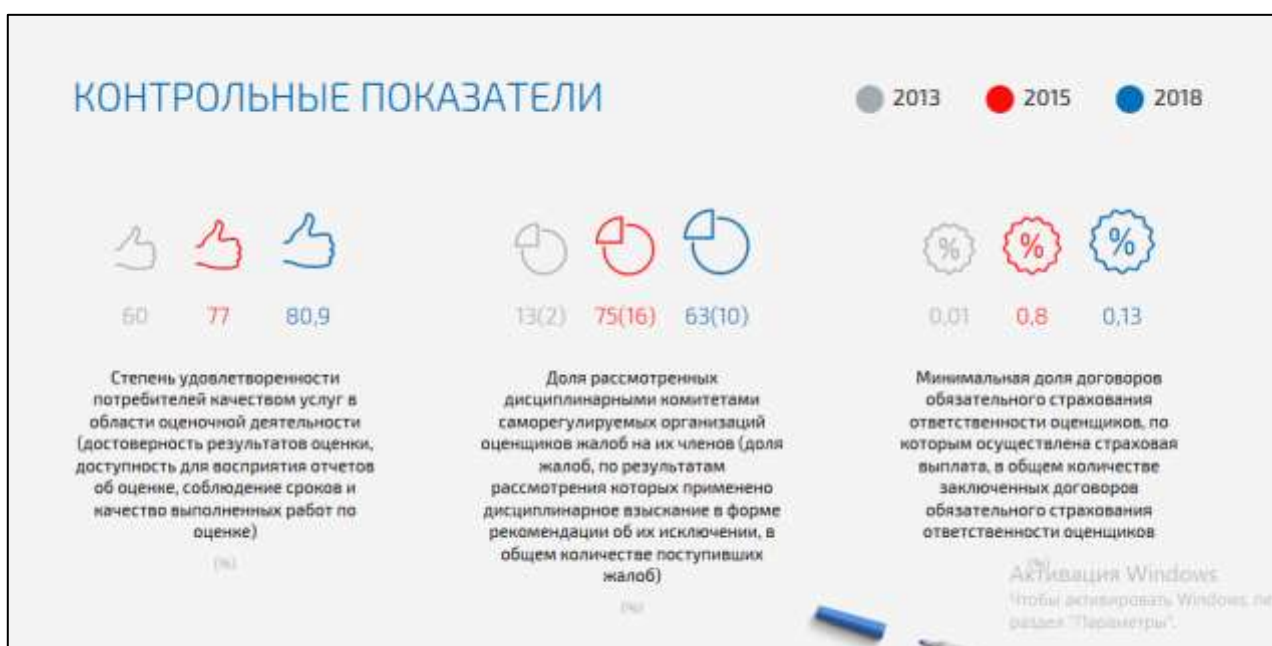


Рис. 2. Фактические и плановые контрольные показатели от реализации «Дорожной карты»

Реализация указанных мер позволит повысить уровень профессионализма субъектов оценочной деятельности, ответственность за результаты определения рыночной, кадастровой или иной стоимости, восполнить методологическую базу оценочной деятельности, а также привести законодательство об оценочной деятельности в соответствие с положениями международных стандартов оценки [2].

По состоянию на 2018 г. все нормативные правовые документы, предусмотренные «дорожной картой», приняты и реализуются. В дальнейшем будет проводиться контроль эффективности принятых решений. По данным сайта Правительство России планирует достижение таких контрольных показателей, как повышение удовлетворённости потребителей качеством услуг в области оценочной деятельности, а также повышение эффективности механизмов дисциплинарной и имущественной ответственности оценщиков за результаты их деятельности.

Помимо реализации «дорожной карты» вносятся существенные изменения в законодательство и нормативно-правовые документы (например, в закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Для решения вышеизложенных проблем сферы оценки необходима также соответствующая законодательно-нормативная база:

- корректировка Закона об оценочной деятельности, Земельного Кодекса, Налогового кодекса;
- подготовка постановления Правительства о формировании и использовании кадастровой стоимости земли;
- разработка регламентов создания и функционирования мониторинга рынка недвижимости;
- разработка соответствующих стандартов оценочной деятельности.

Последние актуальные и важные изменения, внесенные в закон об оценочной деятельности [3]:

- 1) Введен обязательный квалификационный экзамен. После успешного прохождения испытаний оценщик сможет работать только по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. По мнению многих экспертов, введение данной меры абсолютно оправданно и является показателем повышения статуса профессии. Специалисты, практикующие оценку нескольких видов собственности, очевидно, будут вынуждены либо сдавать экзамены по всем направлениям, либо сузить поле своей профессиональной деятельности.
- 2) Отменена обязательная экспертиза СРО отчетов об оценке. По данной позиции в оценочной среде ходит двоякое мнение специалистов. С одной стороны, из-за отмены обязательной экспертизы оценочных СРО возможно ухудшение качества услуг. Как следствие – рост количества жалоб со стороны потребителей услуг и наложенных дисциплинарных взысканий.
- 3) Введена ответственность заказчика за предоставление данных об объекте оценки. Ранее за объективность оценки отвечал оценщик и саморегулируемая организация, выполнявшая экспертизу. Однако на объективность оценки, без сомнения, существенно влияет полнота и достоверность исходной информации, которую в ряде случаев было весьма проблематично поучить от заказчика. Для создания прозрачной процедуры сделок с имуществом, особенно когда речь идет о государственном и муниципальном имуществе, исходные данные для оценки, полученные от заказчика, являются необходимым пунктом.
- 4) Изменены полномочия Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. Из полномочий исключается полномочие по рассмотрению проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и представлению рекомендации по их утверждению.

Таким образом, все предложенные мероприятия позволяют значительно усовершенствовать оценочную деятельность в РФ, поднять качество предоставляемых услуг на новый уровень, а также проводить более точную и корректную оценку объектов недвижимости с детальным обоснованием итоговой величины стоимости объекта оценки.

Список использованных источников

1. Концепция развития оценочной деятельности в Российской Федерации на среднесрочную перспективу 2013-2017 гг. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://srosovet.ru/content/files/00/19/f5.pdf>
2. Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р «План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://government.ru/roadmaps/103/events>
3. Оценочная деятельность 2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://center-yf.ru/data/stat/ocenochnaya-deyatelnost-2017.php>
4. Совершенствование оценочной деятельности [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://asi.ru/investclimate/estimate/#roadmap>
5. Егорова П.В. Основные вопросы правового регулирования статуса оценщика // Юрист. 2012. № 4. С. 34-38.
6. Елисеев В. Можно ли оценить наше богатство // Юрист. 2013. № 8. С. 40-42.
7. Елисеев В. Статистика и современная оценочная деятельность // Транзитная экономика. 2014. № 3. С. 75-76.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2014. 495 с.