

УДК: 343.9

Организационно-правовые особенности регулирования оценки стоимости имущественного комплекса

Д-р экон. наук, профессор **Гончарук О.В.** 9843039@mail.ru

*Санкт-Петербургский юридический институт
199106, Россия, Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 3*

Лейман Е.Н. Leimann@mail.ru

*Национальный исследовательский университет «МЭИ»
111250, Россия, Москва, Красноказарменная ул., 14*

В статье обоснована необходимость формирования научно обоснованных стандартов оценки стоимости активов; перечислены функции Международного совета по стандартам оценки; охарактеризованы правовые и организационные институты регулирования процесса оценки стоимости имущественного комплекса в российской практике; дана характеристика Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., регулирующего процесс оценки стоимости имущественного комплекса; показана роль государственных и рыночных механизмов оценки стоимости активов; перечислены причины передачи части функций по регулированию процесса оценки стоимости имущественного комплекса и его отдельных элементов саморегулируемым организациям; приведена краткая характеристика Федеральных стандартов оценки; охарактеризованы причины необходимости учета обычаев делового оборота при оценке стоимости активов; приведена модель системы регулирования процесса оценки стоимости имущественного комплекса; сделан вывод о необходимости участия представителей всех отраслей и сфер экономики в совершенствовании процесса оценки стоимости активов.

Ключевые слова: имущественный комплекс, стандарты оценки, регулирование оценки.

DOI:10.17586/2310-1172-2016-9-4-44-48

Organizational and legal peculiarities of regulation of the valuation of the property complex

D.Sc., professor **Goncharuk O.V.** 9843039@mail.ru

*St. Petersburg legal institute
199106, Russia, St. Petersburg, Gavanskaya St., 3*

Leyman E.N. 9843039@mail.ru

*National research university «MEI»
111250, Russia, Moscow, Krasnokazarmennaya St., 14*

The article presents organizational and legal institutes of regulation of the valuation of the property complex in Russian practice. The article discusses the need for common assessment standards; the reasons for the prevalence of national legislation in the field of evaluation of the property complex: the characteristic of the Russian legislation in the sphere of valuation of assets; shows the interaction of the state mechanism and market mechanism of regulation of the process of valuation of assets on basis of using of Federal evaluation standards; gives a brief description of existing Federal evaluation standards; shows the model of system of regulation of the valuation of the property complex; makes conclusion about the necessity of participation of representatives of all branches and spheres of economy in the improvement of the process and assessment standards.

Keywords: property complex, assessment standards, regulation valuation.

Регулирование оценки стоимости имущественного комплекса обусловлено необходимостью формирования научно обоснованных подходов к обеспечению единообразия учета стоимости активов предприятий и организаций, поскольку она не остается неизменной, и подвержена влиянию как различных факторов, влияющих на стоимость каждого из актив, так и обусловлена изменением связей объектов экономических отношений, что находит отражение в показателях доходности и затрат от эксплуатации активов, и что в итоге отражает необходимость контроля за процессом оценка в целях создания единого нормативного поля, правил, стандартов и требований к результатам оценки.

На данный момент в рамках любой национальной, региональной или локальной экономики в вопросе регулирования института оценки стоимости имущественного комплекса основной акцент приходится на государственные и рыночные механизмы. При этом, несмотря на активный процесс глобализации мирового финансово-экономического пространства, попытки перевести процесс регулирования оценки на международный (наднациональный) уровень не принесли результатов. Так, Международный совет по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee), созданный в 1981 г. и включающий в себя 55 стран, до сих пор не смог сформировать единые методики, стандарты и требования к процессу оценки, и на данный момент главной функцией, которую выполняет Международный совет по стандартам оценки, является достижение согласованности между локальными стандартами оценки при осуществлении международных сделок и транзакций. Кроме этого к полномочиям Совета относится взаимодействие с наднациональными институтами (МВФ, МБРР, ОЭСР ит.д.) по выработке стратегий развития процессов оценки стоимости различных объектов оценки. Таким образом, отсутствие наднационального регулирования обуславливает наличие национальные стандартов и правил оценки (USPAP, TEGoVA, RICS).

Ввиду исторически и экономически сложившихся особенностей национальной экономики российская система регулирования оценочной деятельности носит национальный характер, не применяется в других странах и имеет элементы как государственного, так и частного регулирования. Правовой основой организации оценочной деятельности в России является Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в котором указаны параметры регулирования государством института оценки, определены основные положения (предмет, объект, субъект), требования к субъектам (оценщикам), условия верификации и проверки достоверности отчета об оценочной деятельности, получение субъектом [1]. Также в рамках указанного федерального закона определены и основные инструменты государственного регулирования процесса оценки: 1) лицензирование; 2) аттестация; 3) сертификация; 4) стандарты оценки [1].

Следует отметить, что в российской системе регулирования оценочной деятельности существенная роль отведена Федеральным стандартам оценки (ФСО), которые представляют собой требования к отдельным элементам оценочной деятельности, принципам и объектам оценки и/или вносят дополнительные требования при особенных целях оценки (оценка кадастровой стоимости, оценка для целей залога).

На 01.12.2016 г. в Российской Федерации применяются 11 ФСО, которые разделяются по объекту регулирования (табл. 1) и которые утверждены соответствующими приказами Министерства экономического развития Российской Федерации.

Роль и место Федеральных стандартов оценки подробно регламентированы в федеральном законе № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» [1]. Вместе с тем, в связи с тем, что, согласно указанному закону, ФСО разрабатываются Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в Совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки [1], механизм регулирования стандартов оценки в специальной литературе позиционируется как рыночный механизм [см. 13, 14].

Роль и место Федеральных стандартов оценки подробно регламентированы в федеральном законе № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» [1]. Вместе с тем, в связи с тем, что, согласно указанному закону, ФСО разрабатываются Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в Совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки [1], механизм регулирования стандартов оценки в специальной литературе позиционируется как рыночный механизм [см. 13, 14]. Причинами передачи части функций регулирования процесса оценки саморегулируемым организациям являются:

- 1) необходимость наиболее оперативного отражения вновь возникающих факторов экономических отношений при формировании отчета об оценочной деятельности;
- 2) учет действующих практик, нововведений и тенденций при развитии системы регулирования института оценки, определении критериев для подтверждения квалификации субъекта оценки;
- 3) включение рыночных институтов в процесс влияния на государство как на участника экономических отношений как собственника активов, подлежащих оценке;
- 4) учет, сохранение и развитие деловых норм и обычаев в оценочной деятельности;
- 5) снижение нагрузки на государственные институты.

Отдельно стоит отметить деловые нормы и обычаи, которые, с одной стороны, не закреплены в действующем законодательстве и стандартах, но при этом оказывают значительное влияние на процесс оценки, конечный результат и прочие элементы процесса оценочной деятельности (например, сроки). Примерами деловых норм и обычаев при совершении процесса оценки являются такие факты как:

- 1) Предварительное согласование результата оценки (итоговой стоимости объекта) со всеми пользователями отчета (заказчиком, кредитной организацией, страховой организацией и т.д.), что снижает объективность и непредвзятость оценочной компании (в целях сохранения деловых контактов/заказов).

2) Отчет номинально сформирован оценщиком, имеющим квалификационный аттестат, но де факто формирование и составление отчета об оценке было в целях экономии поручено и выполнено специалистом, не имеющим соответствующих знаний и как следствие, не имеющего квалификационного аттестата.

3) Существенное расхождение в оценке между рыночными стоимостями в случае, если объект применяется как объект залога или имеется заинтересованное лицо на его приобретение и т.д. (некорректное применение принципов и методов оценки).

Таблица 1

Характеристика Федеральных стандартов оценки

№ ФСО	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт	Применение
ФСО №1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297	Постоянно, вне зависимости от содержания оценки
ФСО №2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298	Постоянно, вне зависимости от содержания оценки
ФСО №3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299	Постоянно, вне зависимости от содержания оценки
ФСО №4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508	Применяется в зависимости от целей оценки
ФСО №5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328	Постоянно, вне зависимости от содержания оценки
ФСО №6	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков	Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628	Постоянно, вне зависимости от содержания оценки
ФСО №7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611	Применяется в зависимости от объекта оценки
ФСО №8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326	Применяется в зависимости от объекта оценки
ФСО №9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327	Применяется в зависимости от целей оценки
ФСО №10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328	Применяется в зависимости от объекта оценки
ФСО №11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385	Применяется в зависимости от объекта оценки

Составлено автором по: [2–12, 15].

Таким образом, в рамках отечественной системы регулирования процесса оценки можно выделить две формы регулирования: государственное регулирование оценочной деятельности и частное регулирование [2, 3]. Каждая из форм имеет свои инструменты регулирования, что определяет особенности организационно-правового обеспечения процесса оценки стоимости активов или их отдельных элементов (рис. 1).

В свою очередь, двумя элементами, в рамках которых происходит основное развитие процесса регулирования деятельности, являются:

- методические требования и стандарты оценки;
- требования к профессиональным и морально-этическим качествам субъекта оценки.

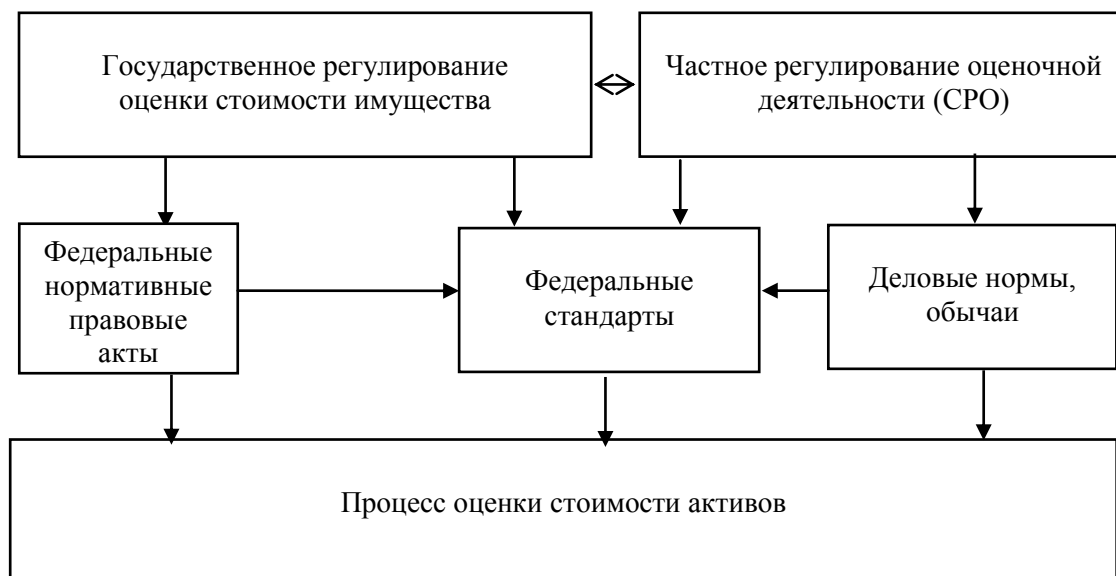


Рис. 1. Система регулирования процесса оценки

Но, при этом, для обеспечения развития института оценки стоимости имущественного комплекса и его элементов необходимо вовлечение представителей всех отраслей и секторов экономики в процесс совершенствования оценочной деятельности в рамках экспертных сообществ, открытых правительств субъектов федерации, общественных слушаний, что позволит существенно повысить роль оценки стоимости имущественного комплекса в управлении предприятиями и организациями.

Литература

1. Рябова Н.В. Оценка недвижимого имущества в российской федерации: институционально-правовой аспект // Государственное и муниципальное управление // Ученые записки СКАГС. 2015. № 2. С. 153–158.
2. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса: Учебник. – М.: Юрайт, 2014. – 411 с. – С. 40.
3. Салтыков А.П. Исторический опыт оценочной деятельности России как основа организации системы оценки объектов недвижимости // Молодой ученый. 2010. Т. 1. № 1–2. С. 256–259.
4. Косорукова И.В., Родин А.Ю. Оценка стоимости имущества для целей налогообложения за рубежом и в России: сравнительный анализ // Финансы и кредит. 2013. № 9(537). – С. 34–38.
5. Малахов Р.Г., Малахов Д.Г. Комплексы имущества: особенности применения подходов при оценке рыночной стоимости // Проблемы современной экономики. 2015. № 3 (55). С. 272–276.
6. Лукьянцев Ю.М. Теоретическое и методологическое обоснование подходов к оценке имущества, капитала и привлечения источников // Проблемы экономики. 2014. № 2 (60). С. 93–94.
7. Лобанова Е.И. Проблемы оценки стоимости имущества для целей залога // ИНТЕРЭКСПО Гео-Сибирь. 2014. Т.1. № 3. С. 231–235.
8. Артеменков А.И. Сравнительный анализ требований к оценке залогов различных категорий недвижимого имущества, предусматриваемых основными существующими стандартами оценки (ФСО 2015, МСО 2011/2013, ЕСО 2012*) // Вопросы оценки. 2016. № 1(83). С. 47–64.
9. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».
10. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/

References

1. Ryabova N. V. Assessment of real estate in the Russian Federation: institutional and legal aspect//Public and municipal administration // *Scientific notes of SKAGS*. 2015. No. 2. P. 153–158.
2. Kasyanenko T. G., Makhovikov G. A. Business estimation of cost: Textbook. – М.: Юрайт, 2014. – 411 p. – P. 40.

3. Saltykov A. P. Historical experience of estimated activity of Russia as basis of the organization of system of assessment of real estate objects // *Young scientist*. 2010. Т. 1. No. 1-2. P. 256–259.
4. Kosorukova I. V., Rodin A. Yu. Estimation of cost of property for the taxation abroad and in Russia: comparative analysis // *Finance and credit*. 2013. No. 9(537). P. 34–38.
5. Malakhov R.G., Malakhov D.G. Property complexes: features of application of approaches at assessment of market value // *Problem of modern economy*. 2015. No. 3 (55). P. 272–276.
6. Lukyantsev Yu. M. Theoretical and methodological justification of approaches to assessment of property, capital and attraction of sources // *Economy problems*. 2014. No. 2 (60). P. 93–94.
7. Lobanova E. I. Problems of estimation of cost of property for pledge // *INTEREKSP0 Geo-Siberia*. 2014. Т.1. No. 3. P. 231–235.
8. Artemenkov A.I. The comparative analysis of requirements to assessment of guarantees of various categories of real estate provided by the main existing standards of assessment (the FSO 2015, MSO 2011/2013, ESO 2012 *)//assessment Questions. 2016. No. 1(83). Page 47-64.
9. The federal law of 29.07.1998 No. 135-FZ «About estimated activity».
10. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/

Статья поступила в редакцию 16.11.2016 г.