

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

Н. А. Данилова, Л. В. Куликова

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

В статье рассмотрены этапы развития оценочной деятельности в РФ, приведена структура бизнес услуг, оказываемых российскими оценщиками, проанализированы основные проблемы функционирования отрасли и систематизированы все изменения в нормативно-правовой и законодательной базе оценочной деятельности.

Ключевые слова: оценочная деятельность, проблемы функционирования отрасли, совершенствование государственного регулирования и механизмов саморегулирования, повышение квалификации оценщиков.

Профессиональная оценочная деятельность, как неотъемлемая составляющая практического хозяйствования, получила признание во всем мире в качестве отдельной дисциплины, наряду с финансовой отчетностью и аудитом.

Современный этап развития оценочной деятельности начался в 1990-е годы, когда в связи с переходом России к рыночной экономике и, в частности, процессами приватизации появилась необходимость в проведении независимой оценки стоимости имущества предприятий, без которой стало невозможным проведение операций по купле-продаже, кредитованию имущества [1]. Сегодня на рынке оценочных компаний в РФ насчитывается несколько тысяч игроков. В официальный реестр Российского общества оценщиков входят около 7000 специалистов по оценочной деятельности. Всего, по данным сводных каталогов, оценкой материальных и нематериальных активов в России занимается не менее 4000 юридических лиц.

В среднем оценщик недвижимости ежегодно выполняет от 200 до 2000 заказов. В крупнейших компаниях количество экспертиз доходит до 7000-9000 проектов в год. Основными заказчиками услуг по оценке недвижимости выступают предприятия, реже – физические лица.

В настоящее время, по данным компании «ЮНИПРАВЭКС», рынок оценочной деятельности охватывает широкий спектр услуг (рисунок 1). Согласно рейтинговому агентству РА «Эксперт», в 2016 году совокупная выручка оценочных компаний в России составила 9,8 миллиардов рублей. По сравнению с предшествующим периодом объем рынка сократился почти на 200 миллионов рублей. В

основном, выручка оценщиков уменьшилась за счет снижения стоимости услуг, а не уменьшения количества заказов.

В структуре выручки оценочных компаний основную долю (около 46%) занимает самое популярное направление – оценка недвижимости. Чуть меньший объем рынка (около 29%) составляет сегмент оценки бизнеса и ценных бумаг. Выручка остальных направлений последовательно распределяется между оценщиками транспортных средств и оборудования (8%), основных фондов предприятий (в т.ч. для целей МСФО) (9%), инвестиционных проектов (4%), нематериальных активов и интеллектуальной собственности (2%), (рисунок 2) [4].

За 24 года функционирования оценочная деятельность в РФ претерпела ряд проблем, главные из которых:

- 1) Ценовая дискриминация на рынке оценочных услуг.
- 2) Низкая квалификация основной массы оценщиков из-за «облегченных» условий допуска к профессиональной деятельности
- 3) Фрагментарность и бессистемность нормативно – методического обеспечения оценочной деятельности.
- 4) Недееспособность Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) выполнять свои функции
- 5) Декларативный характер имущественной ответственности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков
- 6) Отсутствие адекватных современных систем информационно – аналитического сопровождения оценочной деятельности.
- 7) Негативное отношение к оценочной деятельности, недоверие к результатам деятельности профессиональных оценщиков [1].

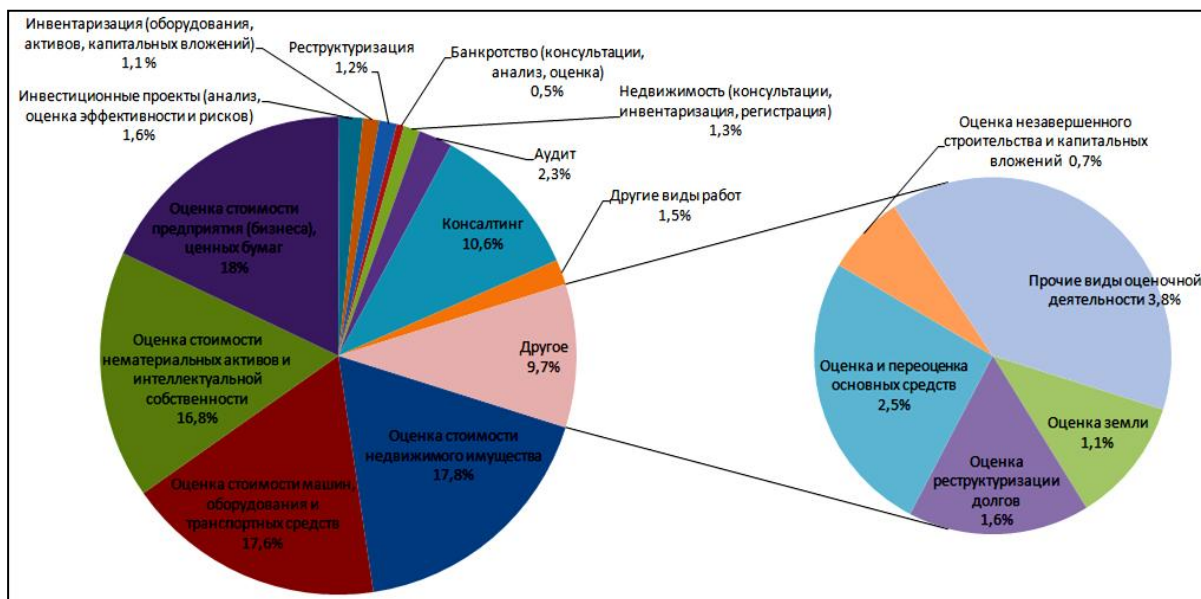


Рисунок 1 – Структура бизнес услуг, оказываемых российскими оценщиками

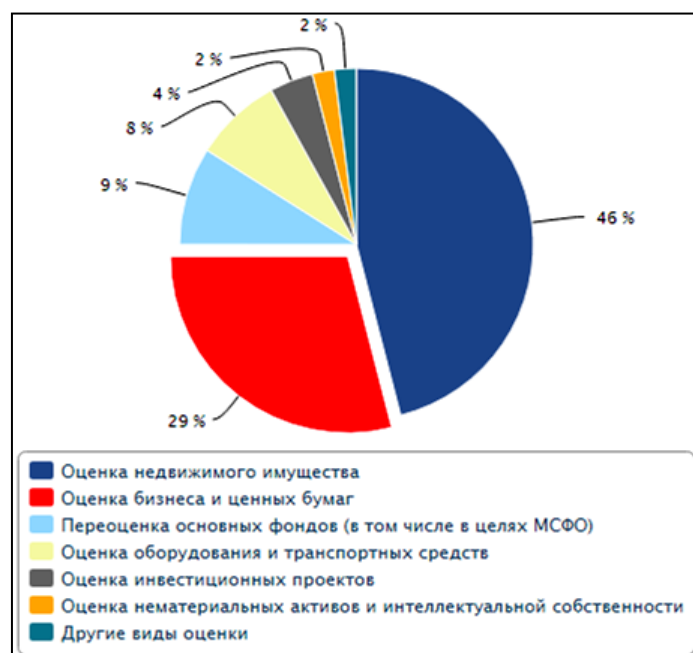


Рисунок 2 – Распределение выручки по видам оценки за 2016 год

Все эти негативные тенденции приводят к вовлечению оценщиков в различные коррупционные схемы, наличию «оценок по сговору» и к повышению коррупционности экономики в целом. 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 территории 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 3).

Реализация указанных мер позволит повысить уровень профессионализма субъектов оценочной деятельности, ответственность за результаты определения рыночной,

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ

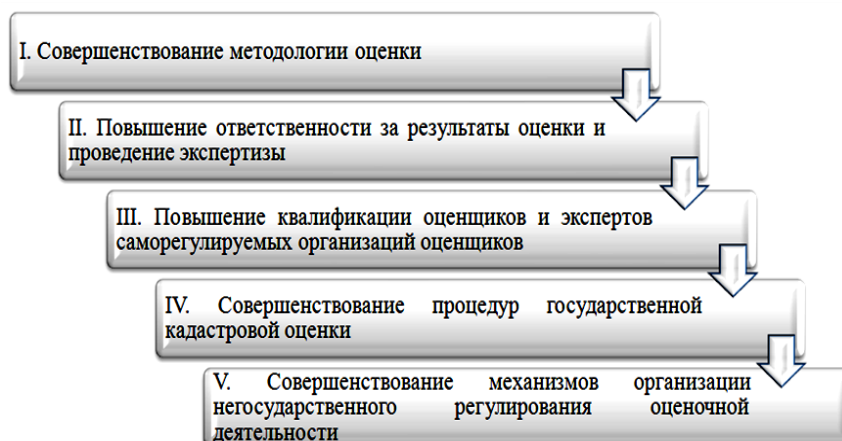


Рисунок 3 – План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности»



Рисунок 4 – Фактические и плановые контрольные показатели от реализации «дорожной карты»

кадастровой или иной стоимости, усовершенствовать механизм оспаривания кадастровой стоимости, восполнить методологическую базу оценочной деятельности, а также привести законодательство об оценочной деятельности в соответствие с положениями международных стандартов оценки [3].

По состоянию на октябрь 2017 г. все нормативные правовые документы, предусмотренные «дорожной картой», приняты и реализуются. В дальнейшем будет проводиться контроль эффективности принятых решений.

По данным сайта Правительство России планируется 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 (рисунок 4).

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

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

1) Введен обязательный квалификационный экзамен.

Законопроектом для всех оценщиков устанавливается обязательный квалификационный экзамен. К сдаче экзамена допускаются оценщик, имеющий высшее образование и/или прошедший профессиональную переподготовку по направлению оценки. Периодичность сдачи экзамена – раз в три года. После успешного прохождения испытаний

оценщик сможет работать только по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Независимая оценка квалификации будет регулироваться специальным Федеральным законом «О независимой оценке квалификации».

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. С другой стороны, многие считают, что институт СРО на сегодняшний день не прижился в РФ, его создание является преждевременным.

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 получить 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 Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России исключается полномочие по рассмотрению проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и представлению рекомендаций по их утверждению.

Оценочное сообщество опасается, что такие изменения могут привести к переходу от саморегулирования оценочной деятельности к государственному регулированию данной области [2]. Кроме того, дополнительные поправки и изменения устранили противоречие, касающееся нотариальной формы некоторых видов сделок с имуществом, исправили положения законодательства, касающиеся порядка определения оператора Единого федерального реестра сведений о банкротстве и Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц, а также порядка его деятельности.

Большинство изменений уже вступили в силу (с 1 июля 2017 г.), но также имеются некоторые поправки, которые будут применяться с 1 апреля 2018 г.

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 ЛИТЕРАТУРЫ

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> (Дата обращения 01.11.2017).
2. Оценочная деятельность 2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://center-yf.ru/data/stat/ocenochnaya-deyatelnost-2017.php> (Дата обращения 01.11.2017).
3. 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/> (Дата обращения 29.10.2017).
4. Рэнкинги оценочных компаний России, 2016. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://raexpert.ru/ratings/appraising_potential/2016/ (Дата обращения 30.10.2017).

Данилова Н.А. – магистрант ФГБОУ ВО АлтГТУ им.И.И. Ползунова, E-mail: daniilowa.nady2015@yandex.ru

Куликова Л.В. – старший преподаватель кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им.И.И. Ползунова, E-mail: lyutova_lyudmila@mail.ru