

Киселева Анна Михайловна, студентка

Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ: СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Аннотация: В статье рассматриваются особенности государственного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, Италии и США. Проведен подробный анализ инструментов государственного регулирования оценочной деятельности в России. Выявлено сходство и различие систем регулирования оценочной деятельности в Европе и Америке на примере Италии и США.

Ключевые слова: оценочная деятельность; функционирование оценочной деятельности в России, США, Италии; государственное регулирование оценки.

Annotation: The article discusses the features of state regulation of valuation activities in the Russian Federation, Italy and the United States. A detailed analysis of the tools of state regulation of appraisal activity in Russia is carried out. The similarity and difference of systems of regulation of appraisal activity in Europe and America on the example of Italy and the USA are revealed.

Keywords: evaluation activities; functioning of evaluation activities in Russia, the USA, Italy; state regulation of evaluation.

Оценочная деятельность является важнейшим элементом инфраструктуры имущественных отношений. В свою очередь, государственное регулирование оценочной деятельности оказывает существенное влияние на ее

развитие. В Российской Федерации система регулирования оценочной деятельности направлена на повышение качества оценочных услуг с учетом международного опыта и запросов потребителей [11].

На современном этапе система регулирования оценочной деятельности в РФ определяется ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, принимаемыми в соответствии с ним иными нормативно-правовыми актами РФ, а также через уполномоченные федеральные органы [10]. Например, современная система правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется Министерством экономического развития РФ, которое обеспечивает нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности и выработку единой государственной политики. Также при Министерстве экономического развития создан Совет по оценочной деятельности, состав которого утверждает его глава. Совет, в свою очередь, состоит из двадцати четырех представителей: семь потребителей оценочных услуг, семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, три представителя уполномоченных органов и семь представителей некоммерческих организаций. Данный совет принимает участие в разработке проектов федеральных стандартов оценки и типовых правил профессиональной этики, а также в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности [11]. В настоящее время помимо государственного регулирования оценочной деятельности существует саморегулирование, которое регламентируется ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ. Схематично система регулирования оценочной деятельности представлена на рисунке 1.

Главная цель совершенствования системы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ заключается в том, чтобы повысить качество профессиональных услуг, чему способствует стандартизация оценочных услуг [10]. Согласно распоряжению Министерства экономического развития РФ от 16.06.2014 № 132р-УА была принята Концепция формирования системы стандартов, правил и требований в сфере

оценочной деятельности, причем с учетом международных стандартов оценки [7]. Система стандартов оценки состоит из Федеральных стандартов оценки и стандартов, правил СРОО. На данный момент существует 13 Федеральных стандартов оценки, которые представлены в Таблице 1, за исключением ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков», так как он утратил свою силу согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2016 № 786 [5].

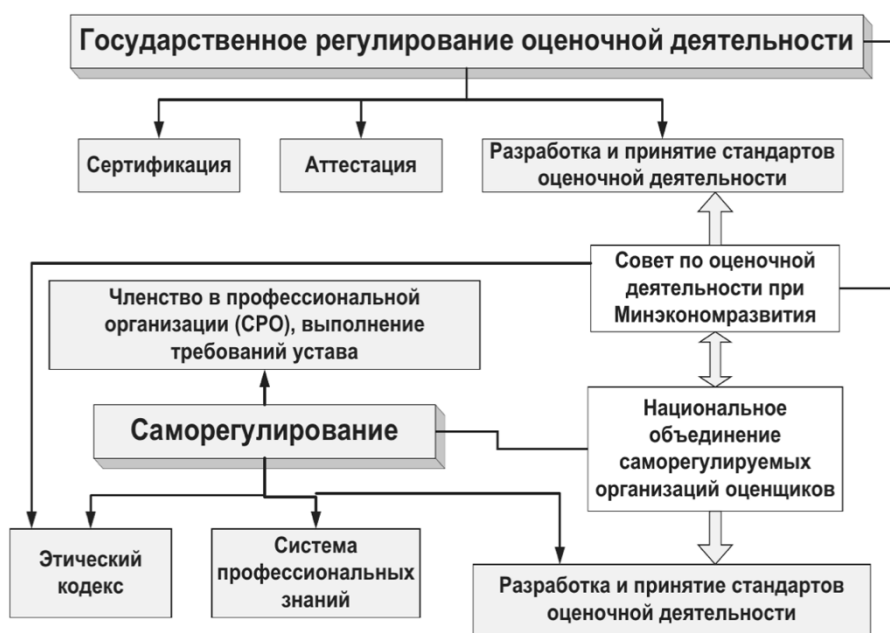


Рисунок 1 – Система регулирования оценочной деятельности в России. Источник: составлено авторами на основе [11]

Стоит отметить, что до 1 июля 2006 года оценочная деятельность в Российской Федерации подлежала обязательному лицензированию, но с 01.07.2006 года вместо лицензирования ввели саморегулирование и образовались саморегулируемые организации оценщиков (СРО). В соответствии с поправками к ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ оценку могут проводить только оценщики, состоящие в СРОО и застрахованные от возможных ошибок в одной из страховых компаний. [3] В настоящей редакции ФЗ N 135-ФЗ № 49 от 28.11.2018 прописаны определенные требования к квалифицированному

оценщику. Во-первых, у оценщика должно быть высшее образование по программам бакалавриата и магистратуры, а также прохождение профессиональной переподготовки и курсов по повышению квалификации в области оценочной деятельности. Во-вторых, оценщик обязан раз в три года сдавать квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, который проводится органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в целях подтверждения уровня квалификации. При успешной сдаче экзамена оценщику выдается квалификационный аттестат, который дает ему разрешение на оценочную деятельность в рамках СРОО, в которой состоит оценщик. В случае неудачи оценщик допускается повторно к сдаче экзамена не ранее 90 дней после первой попытки [10].

Таким образом, можно выделить определенные инструменты государственного регулирования оценочной деятельности в РФ, установленные нормативно-правовыми документами и функциями отдельных федеральных органов. К основным инструментам правового регулирования оценочной деятельности можно отнести: систему Федеральных стандартов оценки, сертификацию качества услуг оценщиков путем квалификационного тестирования, унификацию учебных программ по подготовке оценщиков, определенный контроль за исполнением законодательства.

Таблица 1 – Федеральные стандарты оценки РФ [9]

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 7	Оценка недвижимости	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326
ФСО N 9	Оценка для целей залога	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	<u>Приказ</u> Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722

Правовое регулирование оценочной деятельности в США представляет собой многоуровневую систему, состоящую из множества различных профессиональных институтов, в свою очередь которые выполняют определенные функции. Также государственное регулирование оценочной деятельности регламентируется нормативно-правовыми документами и лицензирование осуществляется только в области оценки недвижимости.

Фонд оценки (The Appraisal Foundation, TAF), основанный в 1986 для разработки стандартов по оценке в сфере недвижимости, на сегодняшний день состоит из четырех советов, где происходит разработка стандартов, методологий, поправок и т.д. Также Фонд оценки разрешает споры между агентами оценки, если такие возникают [4].

Совет по стандартам оценки (Appraisal Standards Board, ASB), состоящий из семи представителей, участвует в разработке и модернизации и толковании американских стандартов USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).

Совет по оценочной практике (Appraisal Practice Board, APB) состоит из пяти-девяти представителей, которые оказывают консультационные услуги оценщикам в различных сферах их деятельности. Также данное подразделение разрабатывает замечания по общей теории оценки (Recognized Valuation Methods and Techniques) и публикует их.

Совет по квалификации оценщиков (Appraiser Qualifications Board, AQB) занимается разработкой экзаменационных аспектов и установкой требований к образованию и опыту оценщиков в сфере недвижимости [4].

Помимо Фонда оценки в США существуют такие организации, как Подкомитет по оценке (Appraiser Qualifications Board, AQB), включающий в себя членов ассоциаций оценщиков и представителей ряда федеральных агентств, а также Комитеты по оценке (Appraisal Boards). Подкомитет по оценке является федеральным государственным органом. Он осуществляет наблюдение за правовым регулированием оценочной деятельности и контроль

за соблюдением стандартов оценки, также управляет федеральным реестром оценщиков и контролирует деятельность Фонда оценки [8].

Также оценщики в США объединены в различные профессиональные организации, например, Американское общество оценщиков, Международное общество оценщиков, Институт оценщиков бизнеса, Ассоциация оценщиков машин и оборудования, Международная ассоциация государственных оценщиков [1].

Если говорить о квалификации оценщика, то в США достаточно высокие требования к оценщикам недвижимости и более лояльные к оценщикам остальных видов объектов оценки. Оценщик недвижимости должен получить лицензию (сертификат) на право осуществление оценки недвижимости путем сдачи экзамена после прохождения определенных обучающих курсов. Существует три требования для получения лицензии, даже если профессиональный экзамен сдан успешно: председательство в профессиональной организации ADAM или IBA, наличие диплома о высшем образовании, а также принудительное прохождение определенных обучающих курсов. Причем индивидуальная лицензия носит территориальный характер, то есть действительна только в том штате, где была выдана. Чтобы иметь право оценки недвижимости в любой точке США, оценщик должен получить федеральную лицензию. Чтобы быть оценщиком в сфере, не связанной с недвижимостью, нужно всего лишь быть участником одной из СРОО. В свою очередь, ответственность американских оценщиков регулируется Федеральными законами США об оценочной деятельности, нормативно-правовыми документами отдельных штатов, унифицированными стандартами профессиональной оценочной практикой, требованиями объединений оценщиков и индивидуальными актами [2].

Таким образом, в США существует четкая система устройства профессиональных институтов, определенная законодательная база оценочной деятельности и конкретные требования к оценщикам.

В Италии отсутствуют государственные или общественные постановления о надзоре за проведением оценки недвижимости. Основные органы регулирования оценочной деятельности: Национальный совет итальянских оценщиков (National Council of Italian Surveyors, CNGGL), Итальянский институт по оценке недвижимости – профессиональная организация оценщиков в Италии (Italian Institute for Real Estate Valuation), Ассоциация экспертов оценки (Association of Expert Valuers, GEOVAL) [8].

Оценочная деятельность Италии базируется на европейских стандартах организации «ТЕGOVA», на Итальянских стандартах оценки недвижимости (Italian Property Valuation Standard), на Принципах оценки имущества (Guidelines for the valuation of property guaranteeing credit exposures) от Итальянской ассоциации банкиров (Italian Banking Association, AIB) [5; 12]. Итальянские стандарты оценки схожи с Международными стандартами оценки и содержат определение стоимости, методы ее измерения, процедуры оценки, основные пункты отчета и пояснения к определенным видам оценки. Стандарты оценочной деятельности в Италии носят рекомендательный характер, и оценочная деятельность не требует определенного лицензирования [8].

Утверждение оценщиков в Италии осуществляется через суд, но при этом какая-либо официальная (формальная) процедура проверки оценщиков, например, получение сертификата, с целью подтверждения их подготовки или обязательного посещения оценщиками курсов по методологии оценочной деятельности не предусмотрена [2].

Таким образом, на основании проанализированного материала, можно сделать вывод, что разные страны имеют разные системы государственного регулирования оценочной деятельности, которым присущи определенные особенности. Различия и сходства систем правового регулирования оценочной деятельности РФ, США и Италии представлены в виде сравнительной табл. 2.

Таблица 2 – Сравнительная характеристика системы государственного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, США и Италии

Критерий	Российская Федерация	США	Италия
Краткое описание системы нормативно-правового регулирования оценочной деятельности	На современном этапе система регулирования оценочной деятельности в РФ определяется ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, и иными нормативно-правовыми актами РФ согласно данному закону, а также через уполномоченные федеральные органы.	Многоуровневая система, состоящая из множества различных профессиональных институтов, в свою очередь которые выполняют определенные функции. Государственное регулирование оценочной деятельности регламентируется нормативно-правовыми документам и лицензирование только в области оценки недвижимости.	Отсутствие постановлений о надзоре за проведением оценочной деятельности по недвижимости со стороны государства. Основные органы регулирования оценочной деятельности: Национальный совет итальянских оценщиков, Итальянский институт по оценке недвижимости – профессиональная организация оценщиков в Италии, Ассоциация экспертов оценки.
Требования к квалификации оценщиков и порядок ее подтверждения	Высшее образование по программам бакалавриата, магистратуры, прохождение профессиональной переподготовки и курсов по повышению квалификации. Сдача квалификационного экзамена раз в три года. При успешной сдаче экзамена оценщику выдается квалификационный аттестат.	Наличие определенного количества часов, определенного опыта работы и образования у оценщиков в сфере недвижимости. Также оценщик обязан сдать профессиональный экзамен, чтобы получить сертификацию. Для прочих видов оценочной деятельности требуется быть членом СРОО.	Утверждает оценщиков труд, но официальной процедуры подтверждения квалификации не требуется.
Особенности лицензирования оценочной деятельности	С 1 июля 2006 оценочная деятельность не лицензируется.	В настоящее время государство контролирует сертификацию только оценщиков в сфере недвижимости. Данная сертификация оценщиков проводится отдельными территориями и штатами в соответствии	Лицензирование не требуется.

Критерий	Российская Федерация	США	Италия
		с определенными требованиями к квалификации оценщиков, устанавливленные Фондом оценки.	
Применяемые стандарты оценки	Тринадцать Федеральных стандартов оценки в РФ, за исключением № 6, так как утратил силу.	Американские стандарты оценки USPAP.	Европейские стандарты организации «ТЕGOVA», Итальянские стандарты оценки недвижимости (Italian Property Valuation Standard), Принципы оценки имущества (Guidelines for the valuation of property guaranteeing credit exposures) от Итальянской ассоциации банкиров (Italian Banking Association)

Из таблицы можно сделать вывод о том, что наименее жесткий контроль со стороны органов государственной власти за оценочной деятельностью характерен для Италии. Однако во всех странах действует институт саморегулирования, а в США дополнительно осуществляется лицензирование деятельности оценщиков в сфере недвижимости. Во всех странах создана система нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, опирающаяся на международные стандарты оценки. России необходимо также ориентироваться на дальнейшую гармонизацию своих стандартов с международными, а также критически анализировать и использовать накопленный международный опыт в сфере государственного регулирования оценочной деятельности.

Статья выполнена под научным руководством д.э.н., профессор ДКФиКУ Финансового университета при правительстве РФ Лосева Ольга Владиславовна.

Библиографический список:

1. Ефимова Ж.А. Сравнительный анализ осуществления оценочной деятельности в России и за рубежом. // Бенефициар. — 2019. — № 41. — С. 6–9.
2. Краткий анализ практики организации и регулирования оценочной деятельности в ряде стран [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/4rnCo87> (дата обращения: 14.12.19).
3. Купин А.А., Иванова Е.А. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации. // Экономика и управление народным хозяйством. — 2019. — № 5. — С. 159–166.
4. Марков С.Н. Теоретические аспекты оценочной деятельности в США: система профессиональных институтов и требования к оценщикам. // Алтайский вестник Финуниверситета. — 2019. — № 5. — С. 40–43.
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.12.2016 № 786 "О признании утратившим силу приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 ноября 2011 г. № 628" [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/mrnChrp> (дата обращения: 14.12.19).
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/irnChML> (дата обращения: 14.12.19).
7. Распоряжение Минэкономразвития России от 16.06.2014 N 132Р-УА «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки» [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/KrnCj8X> (дата обращения: 14.12.19).
8. Сравнительная характеристика системы государственного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, США и Италии. // Составлено автором самостоятельно.

9. Федеральные стандарты оценки РФ. [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/yrnCIW6> (дата обращения: 14.12.19).

10. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/xrnCzr0> (дата обращения 14.12.19).

11. Федотова, М.А. История финансовой мысли. Корпоративные финансы и оценочная деятельность: учебник / Федотова М.А., Лосева М.А. и др. — Москва: КноРус, 2019. — 224 с.

12. European valuation standards. 2016. [Электронный ресурс] URL: <https://cutt.ly/mrnCzZm> (дата обращения: 14.12.19).