

Шумилина В.Е., к.э.н., доцент кафедры «Экономическая безопасность, учет и право» ДГТУ, Ростов-на-Дону, Россия;

[Shumilina.vera@list.ru](mailto:Shumilina.vera@list.ru)

Смолякова Д.И., студент 3 курса кафедры «Экономическая безопасность, учет и право» ДГТУ, Ростов-на-Дону, Россия;

[dascha.smolyakowa@yandex.ru](mailto:dascha.smolyakowa@yandex.ru)

## **ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Аннотация.** Данная статья посвящена системе регулирования оценочной деятельности в РФ. Особое внимание уделяется проблемам, возникающим в процессе оценки недвижимости. Представлены рекомендации по совершенствованию качества услуг оценщиков.

**Ключевые слова:** оценочная деятельность, рыночная экономика, субъект, объект, регулирование, стоимость, контроль.

Shumilina V. E., Ph. D., associate Professor, Department of Economic security, accounting and law, DSTU, Rostov-on-don, Russia;

[Shumilina.vera@list.ru](mailto:Shumilina.vera@list.ru)

Smolyakova D.I., 3rd year student of the Department "Economic security, accounting and law" DGTU, Rostov-on-don, Russia;

[dascha.smolyakowa@yandex.ru](mailto:dascha.smolyakowa@yandex.ru)

## **FEATURES OF STATE REGULATION OF VALUATION ACTIVITIES IN THE RUSSIAN FEDERATION**

**Annotation.** The purpose of this article is to study the system of state regulation of valuation activities in the Russian Federation. Special attention is paid to the

problems arising in the process of evaluation of state property. Recommendations for improving the process of state regulation of state property valuation are presented

**Keywords:** valuation activity, market economy, subject, object, regulation, cost, control.

В современных условиях оценочная деятельность является частью преобразования рыночной экономики и формирования правового государства. Оценочная деятельность формирует конкуренцию на рынке и позволяет получить объективные знания для принятия хозяйственных управленческих решений.

Среди особенностей и принципов, определяющих оценочную деятельность, выделяют:

- Оценочная деятельность имеет свою методологию, терминологию, способы исследований, так как является самостоятельным разделом в предпринимательской деятельности.

- Все новые нормативные и другие документы должны соответствовать общероссийской системе оценки, поэтому совершенствовать оценочную деятельность следует правовым и информационным способом.

- Мероприятия, проводимые для улучшения оценочной деятельности, должны соответствовать экономическим реформам, протекающим в современных условиях.

- Требуется формирование и совершенствование национальной системы оценки, используя зарубежный опыт, но не прибегая к полному копированию иностранных методов.

К проблемам оценочной деятельности, которые следует решить в первую очередь, относят:

- расхождение системы оценки бухгалтерского учета и налогообложения;

- отработка взаимодействия оценщиков, аудиторов и специалистов;
- определение роли и места государственных и частных оценщиков в системе оценочной деятельности.



Рисунок 1. Направления государственного регулирования оценочной деятельности.

В ближайшее время совершенствование нормативно-правовой базы до того уровня, когда она полностью позволит включить оценочную деятельность

в социально-экономические процессы, является основной целью развития оценочной деятельности.

В долгосрочном периоде следует уделить внимание созданию саморазвивающейся системы оценочной деятельности в Российской Федерации, способной адаптироваться к внешним условиям, обеспечить услуги по оценке стоимости на высококачественном уровне.

Система государственного регулирования оценочной деятельности заключается в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ», уполномоченными органами которой являются: министерство по имущественным отношениям, подкомитет по оценочной деятельности комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы, Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности.

На заключительном этапе принятия в законную силу находится Постановление Правительства о федеральном лицензировании оценочных фирм, вскоре будут выпущены стандарты по различным видам оценочной деятельности, происходит упорядочение учебных программ и аккредитация учебных заведений по подготовке и переподготовке специалистов.

Система регулирования оценочной деятельности оказывает значительное влияние на качество оценочных работ, но при этом носит добровольный характер.

На сегодняшний день в РФ актуальна проблема оценки предприятий, объявивших себя банкротами. Оценка происходит годами, граждане остаются без заработной платы, сроки проведения оценки предприятий-банкротов следует корректировать на законодательном уровне.

Работу государственных учреждений, связанную с выполнением кадастровой оценки, усложняют обязательные методические указания по проведению кадастровой оценки и не соответствие сведений Единого

государственного реестра недвижимости с фактическим использованием земельных участков. Чтобы решить проблему следует привести данные ЕГРН в порядок. Добиться этого можно общаясь с собственниками и запрашивая информацию о фактическом использовании земельных участков у органов самоуправления. В Росреестре уже обратили внимание на этот вопрос. Местные власти должны предоставить информацию по границам населенных пунктов, муниципальных образований и субъектов до 2020 года. Кроме того, постоянно ведутся кадастровые комплексные работы, финансируемые федеральным бюджетом. Следует отметить, что система регистрации основывается на заявительном принципе и заставить гражданина вносить информацию об объекте не представляется возможным в настоящее время.

Методическим указаниям по кадастровой оценке стоит присвоить статус «рекомендательные» на то время, пока сведения ЕГРН приводятся в порядок. Документ нужно совершенствовать с учетом наработанного опыта.

В последние годы в РФ наблюдается увеличение нарушений методологического характера. Оценщики используют в своих отчетах недостоверные сведения.

На декабрь 2017 года количество оценщиков без квалификационного аттестата составляет около 91% от их общего числа, к марту 2018 года эта цифра уменьшилась до 84%. [1]. Без наличия квалификационного аттестата деятельность члена СРО будет ограничена. Переходный период на исполнение требований, предъявляемых к Члену СРО без квалификационных аттестатов, займет 1,5 -2 месяца. В этот период:

- СРО проведут внеплановую проверку деятельности членов, не предоставивших квалификационный аттестат
- будет применяться дисциплинарное взыскание в виде предписания «устранить нарушение» в установленный срок, если предписание не будет устранено, последует исключение. [2]

Эти нововведения вывести рынок оценочной деятельности на новый уровень, но с другой стороны, уже сейчас многие оценочные предприятия несут убытки, так как специалисты не успели сдать квалификационный экзамен до 1 апреля 2018 года. Решить эту проблему можно продлением срока аттестации и уменьшением срока допуска к повторной сдаче.

Оценочная деятельность в условиях рыночной экономики является важнейшим элементом инфраструктуры имущественных отношений. Независимая оценка обеспечивает информационную основу для принятия хозяйственных управленческих решений, способствует равенству прав участников гражданских отношений. В текущих условиях оценочная деятельность в РФ переходит к саморегулированию, но важным фактором в ее развитии является государственное регулирование. Качество составляемых отчетов до сих пор находится на низком уровне, часто отчеты содержат серьезные нарушения, которые искажают итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки. Качество услуг оценщиков нуждается в жестком контроле, так как востребованность независимой оценки растет с каждым годом. Требуется модернизировать и создавать нормативно установленные типовые формы отчета, законодательно установить критерии нарушений, выявленных при проверке, разработать систему контроля за деятельностью экспертных советов в регионах.

## Список литературы

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] // Режим доступа URL: <https://rosreestr.ru>
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция).
3. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теория и практические аспекты: Учебное пособие.: ИНФРА - М, 2015. - 456 с.
4. Костылев А.К., Клочко А.А. Правовое регулирование оценочной деятельности в России.: Молодой ученый. –С, 2017г., - 180с.
5. Российское общество оценщиков [Электронный ресурс] // Режим доступа URL: <http://sroroo.ru>
6. Касьяненко Т.Г. Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом. // «Российское предпринимательство». -2016г, -№5
7. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. АНО «ИПЭВ» -М., 2017г., - 472с.

## List of references

1. Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography [Electronic resource] // Access mode URL: <https://rosreestr.ru>
2. Federal Law “On appraisal activity in the Russian Federation” dated July 29, 1998 No. 135-ФЗ (last revised).
3. Grigoriev V.V. Real estate appraisal: theory and practical aspects: Tutorial.: INFRA - M, 2015. - 456 p.
4. Verkhovina A.V. Legal regulation of valuation activities: Ed. Second, amended and revised: “Russian Society of Appraisers”, 2003, -488с.
5. Russian Society of Appraisers [Electronic resource] // URL access mode: <http://sroroo.ru>

6. Rodin A.Yu. Legal bases of valuation activity :: Tutorial.: Moscow Financial and Industrial Academy. -M, 2005. -256s.
7. Asaul A.N., Starinsky V.N., Starovoytov M.K., Faltinsky R.A. Property valuation. Valuation of real estate. ANO "IPEV" -M., 2017, - 472c.