



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ



Лекция №8

Регулирование оценочной деятельности в РФ.

Автор: к.э.н., доцент
Литвинова С.А.

© Литвинова С.А.

Регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемых государственными органами (государственное регулирование) или профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование).

Регулирование оценочной деятельности происходит 3 механизмами:

1) Правовое регулирование - регулирование с помощью норм права. Осуществляется путем наделения сторон при осуществлении оценочной деятельности соответствующими правами и обязанностями. Законодатель формирует рамки действия субъектов правоотношений.

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет с одной стороны услугу оценщиков – независимых экспертов по определению рыночной стоимости, с другой стороны – юридическим фактом, устанавливающим стоимость объекта оценки для определенных в договоре об оценке (или иного основания проведения оценки) цели (целях). Поэтому оценка, проведенная в соответствии с законодательством РФ может повлечь за собой определенные правовые последствия.

Например,

из-за конфликтной ситуации вокруг объекта оценщик не смог осмотреть объект недвижимости и сделать фотографии, он никак не сможет определить внутреннее состояние объекта и делает лишь предположения о внутренней отделке и ее состоянии, которые и описывает в отчете. И этих допущений может быть множество, они могут иметь большое влияние на итоговую величину стоимости.

Отчет об оценке часто является предметом суда, и значит юридические аспекты отчета важны так же, как и результаты расчета стоимости.

4

2) Система государственного регулирования оценочной деятельности:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
 - разработка стандартов оценки;
 - формирование методологической базы оценочной деятельности;
- разработка требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- взаимодействие органов государственной власти по вопросам оценочной деятельности.

3) Саморегулирование оценщиков:

В последнее время четко прослеживается тенденция перехода от государственного регулирования оценочной деятельности к ее саморегулированию. Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

В соответствии с п. 5.1 ст. 18 №128-ФЗ лицензирование оценочной деятельности прекращено с 01.07.2006г.

В соответствии с действующей редакцией Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», государство минимизировало свое вмешательство в сферу оценочной деятельности.

Теперь функции регулятора выполняют Саморегулируемые организации оценщиков и НАЦИОНАЛЬНЫЙ совет. Принципиальное различие действующего и предыдущего порядков заключается в том, что субъектами оценочной деятельности признаются **физические лица Оценщики**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Т.е. если ранее субъектом оценочной деятельности являлось некое юридическое лицо, действующее на основании выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества, то теперь, т.к. субъектом является оценщик физическое лицо, оценщик действует на основании членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.

В текущих условиях важным фактором развития
оценочной деятельности является
государственное регулирование.

Принципы государственного регулирования оценочной деятельности:

1. Оценка-профессиональный вид деятельности
2. Научность-оценка является научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований
3. Формирование национальной системы оценки
4. Существование рыночных отношений и определение роли государства в в вопросах ценообразования и регулирования предпринимательской деятельности

Принципы государственного регулирования оценочной деятельности:

5. Создание общего правового, методологического и информационного пространства на всей территории РФ
6. Оценка должна учитывать региональные и местные особенности

Регулирование оценочной деятельности осуществляется советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (совет по оценочной деятельности), а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков в части разработки федеральных стандартов оценки, за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

Приказом Министерства экономического развития
Российской Федерации (Минэкономразвития
России) от 5 ноября 2014 г. № 700 "Об
утверждении положения о совете по оценочной
деятельности и положения о его рабочих органах»

Утверждено положение о совете оценочной
деятельности

Заменил ранее действующий приказ Минэкономразвития России от 28 декабря
2012 г.

№ 844 «О создании Экспертно-консультативного совета по оценочной
деятельности при Минэкономразвития России»

«Национальный Совет по оценочной деятельности» (НСОД) является некоммерческой организацией, созданной решением учредителей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ, Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, членами которой являются более чем 50% СРОО, включенных в государственный реестр СРОО, объединяющих более чем 50% всех оценщиков.

СОСТАВ НСОД:

- 1.** Комитет по законодательству и взаимодействию с государственными органами
- 2.** Комитет по стандартам и методологии в оценочной деятельности
- 3.** Комитет по образованию и координации научных исследований
- 4.** Комитет по информационному обеспечению оценочной деятельности
- 5.** Комитет по защите прав и законных интересов СРОО
- 6.** Комитет по связям с общественностью, СМИ, международной и издательской деятельности
- 7.** Комитет по этике

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ



Некоммерческое партнёрство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "СРО АРМО")



Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ" (НП СРО "СИБИРЬ")



Некоммерческое партнерство «Межрегиональный Союз Оценщиков» (НП "МСО")



Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов оценщиков" (НП СРО НКСО)"



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО")



НП Саморегулируемой организации оценщиков "СПО"



Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»)

Основные недостатки и проблемы оценочной деятельности в области недвижимого имущества в России:

- 1.** слабая и не всегда актуальная информационная база при проведении оценки;
- 2.** оценка объектов без учета налогового и правового климата в конкретном регионе;
- 3.** наличие в информационных базах объектов с нереальной стоимостью;
- 4.** недостаточность правового регулирования деятельности и отсутствие жесткого контроля со стороны государства;
- 5.** кадровый дефицит (имеется в виды кадры с высоким уровнем профессионализма).

Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков
(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ в ред. от 22.07.2010 N 167-ФЗ)

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.



<http://appraiser.ru>

18

Когда отмечается Праздник?

Первоначально необходимость существования профессии «оценщик» была вызвана первой редакцией Закона о приватизации государственной и муниципальной собственности от 1991 года. Однако на официальном уровне только 27 ноября 1996 года была утверждена Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации должностная характеристика профессии «оценщик» - эксперт по оценке имущества. Именно поэтому 27 ноября каждого года отмечается День оценщика.



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ

Спасибо за внимание!

Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности.

Презентация является собственностью автора. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.