

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Лекция 2

В нашей стране законодательное регулирование процедуры оценки находится в начальной стадии своего становления.

Принятые нормативные документы устанавливают только самые общие принципы и понятия в сфере оценки стоимости.

В России существует четырехуровневая система нормативных актов, регулирующих вопросы определения стоимости земли:

1. федеральные законы;
2. постановления Правительства Российской Федерации;
3. ведомственные нормативные акты;
4. нормативные акты субъектов Российской Федерации.

К основным документам первого уровня, регламентирующим оценку земли и определяющим сферу применения оценочных показателей, относятся:

- ⊙ 1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
- ⊙ 2. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.
- ⊙ 3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Земельный кодекс РФ: ст. 66 «Оценка земли»

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

К документам второго уровня относятся:

1. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316.

2. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли».

К документам третьего уровня относятся нормативные документы министерств и ведомств, уполномоченных осуществлять регулирование оценочной деятельности и проводить оценку земли и иных природных ресурсов.

1. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами МЭРТ РФ № 254, 255, 256 от 20 июля 2007 г. и № 508 от 22 октября 2010 г.:

- ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки";
- ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости";
- ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке";
- ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости»;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611)
- К ним относятся методики, методические рекомендации и положения, устанавливающие порядок или процедуру определения тех или иных стоимостных показателей и их значение, например методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, методики государственной кадастровой оценки земель и др.

2. Распоряжение Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

3. Распоряжение Минимущества России от 10 апреля 2003 г. N 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"

К нормативным актам субъектов Российской Федерации относятся различные документы, регулирующие процедуры определения тех или иных стоимостных показателей, используемых при оценке земли или имущественных прав, связанных с землей.

1. «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области»: Закон СО от 07.07.2004 г. №18-ОЗ
2. Об управлении государственной собственностью Свердловской области: Закон СО от 10.04.1995 г. №9-ОЗ
3. Об утверждении Порядка определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках: Постановление Правительства СО от 26.12.2012 г. №1532-ПП

Достаточно долгий период, до 1998 года, оценочная деятельность в России осуществлялась без полноценного нормативно-правового регулирования.

Первая редакция Закона об оценке была принята только 29.07.1998 г. До этого момента оценка выполнялась в зависимости от внутренних представлений конкретного «оценщика» и заказчика его работ (более того, до 1996 года отсутствовала даже сама профессия «оценщик»).

Например, многие отчеты об оценке начала 90-х годов XX века представляли собой брошюры объемом в 10-15 страниц, из которых непосредственно к расчету стоимости относились от силы 2-3 страницы (прочие включали: титульный лист, оглавление, сопроводительное письмо-обращение, описание регалий и опыта работы оценщика, список использованных источников, копии разного рода благодарственных писем).

Закон об оценке установил базовые требования к отчету об оценке, договору на оказание услуг по оценке, к самому оценщику и уровню его ответственности.

Документ является динамично развивающимся, практически каждый год в него вносятся поправки и дополнения: например, добавлены разделы, касающиеся саморегулирования оценочной отрасли, экспертизы отчетов об оценке.

Логическим развитием положений, заложенных в Закон об оценке, являются стандарты оценки. В 2002 году постановлением Правительства России были утверждены первые из них, заложившие детализацию регулирования оценочной деятельности.

С 2007 года на смену указанным стандартам пришла совокупность полноценных Федеральных стандартов оценки, систематически охватывающих различные аспекты оценочной деятельности. По состоянию на октябрь 2014 года утверждено семь ФСО:

- 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- 2) «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- 3) «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- 4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)»;
- 5) «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)»;
- 6) «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»;
- 7) «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

26.09.2014 г. Министерство экономического развития РФ приказом утвердило Программу разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки.

Предстоит разработать 10 новых стандартов оценки в срок до 15 апреля 2015 г.

В соответствии с законодательством, субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, 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.

(Отраслевое соглашение в оценочной деятельности в РФ на 2012-2014 гг.)

До конца 2007 года регулирование оценочной деятельности в России осуществлялось государством через механизм лицензирования. Структурой, непосредственно выдававшей лицензии, а также осуществлявшей проверку соблюдения лицензионных требований, являлось Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество).

С 2008 года оценочная деятельность переведена на механизм саморегулирования - ряд функций по регулированию отрасли передан профессиональным объединениям оценщиков, имеющим статус **саморегулируемых организаций**.

В общем виде, сущность саморегулирования базируется на следующих основных положениях:

- разработка стандартов оценочной деятельности - стандарты разрабатываются и корректируются самим профессиональным сообществом, что должно повышать как качество самих стандартов, так и услуг по оценке в целом;
- контроль за исполнением стандартов - СРОО самостоятельно контролируют деятельность своих членов и, при необходимости, оперативно применяют различные меры дисциплинарного воздействия (например, вынесение предупреждения, наложение штрафа, исключение из СРОО);
- обеспечение прозрачности деятельности оценочного сообщества (требования к раскрытию информации).

- ⦿ Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков - размещен на сайте Росреестра, включает 17 организаций.

Принципы осуществления оценочной деятельности

1. Принцип достоверности - информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (п. 19 ФСО №1).

2. Принцип достаточности гласит, что:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (п. 19 ФСО №1);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 4 ФСО №3)

Принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (п. 4 ФСО №3).

Основными способами подтверждения информации являются: ссылка на документ, расчетное или экспертное обоснование.

Принцип существенности - в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №3). Данный принцип является одним из наиболее фундаментальных не только при проведении оценки, но и при экспертизе отчетов об оценке.

Принцип однозначности - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (п. 4 ФСО №3).

Принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (п. 4 ФСО №3).

ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ К ЛЕКЦИИ 2

- 1) По учебнику Петрова В.И. прочитать главу 2
- 2) По учебнику Ванданимаевой О.М.: прочитать главу 3
- 3) Ознакомиться с Отраслевым соглашением в оценочной деятельности
- 4) Ознакомиться с Реестром СРОО
- 5) Изучить содержание ФСО №1, 2, 3, 4