

УДК 332

DOI 10.5281/zenodo.11640165

Карцева В.В., Крылова Е.А.

Карцева Вера Викторовна, кандидат экономических наук, доцент, Тверской государственный технический университет, 170026, Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь, наб. Аф. Никитина, д. 22. E-mail: evgeniakrilova36@gmail.com.

Крылова Евгения Александровна, Тверской государственный технический университет, 170026, Российская Федерация, Тверская область, г. Тверь, наб. Аф. Никитина, д. 22. E-mail: evgeniakrilova36@gmail.com.

Основные этапы становления и развития оценочной деятельности в России

Аннотация. В статье рассматриваются основные этапы становления и развития оценочной деятельности в России, начиная с середины XIX века по настоящее время. Прослеживаются этапы развития оценки недвижимости (в том числе пахотных, сенокосных, лесных и др. земель) в царской России, советском и постсоветском периодах. Отмечается, что оценочная деятельность трансформировалась вместе с социально-экономическими и политическими изменениями, но никогда не прекращала своего существования. Определено направление дальнейшего развития оценочной деятельности, предполагающее тесное взаимодействие государства, специалистов-оценщиков, образовательных учреждений, и других потребителей оценочных услуг.

Ключевые слова: оценочная деятельность, оценка недвижимости, имущество, работы по оценке, оценщики.

Kartseva V.V., Krylova E.A.

Kartseva Vera Viktorovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Tver State Technical University, 170026, Tver Region, Tver, nab. Af. Nikitina, 22, Russian Federation. E-mail: evgeniakrilova36@gmail.com.

Krylova Evgeniya Aleksandrovna, Tver State Technical University, 170026, Tver region, Tver, nab. Af. Nikitina, 22, Russian Federation. E-mail: evgeniakrilova36@gmail.com.

The main stages of the formation and development of valuation activities in Russia

Abstract. The article examines the main stages of the formation and development of valuation activities in Russia, starting from the middle of the XIX century to the present. The stages of the development of real estate valuation (including arable, hay, forest and other lands) in tsarist Russia, the Soviet and post-Soviet periods are traced. It is noted that evaluation activities have been transformed along with socio-economic and political changes, but have never ceased to exist. The direction of further development of appraisal activities has been determined, which involves close cooperation between the state, appraisers, educational institutions, and other consumers of appraisal services.

Key words: appraisal activity, real estate valuation, property, valuation work, appraisers.

Развитие российского рынка недвижимости значительно повлияло на востребованность оценочной деятельности. Однако такое направление, как оценочная деятельность, не является новым. Оценка недвижимости появилась в России еще в XIX веке и обладает своей историей.

После отмены крепостного права в 1861 г. в России возникла необходимость проведения кадастровых работ, одной из составляющих которых являлась оценка недвижимости. Необходимость проведения работ связана с потребностью в создании фискального кадастра – подробного описания недвижимости. Имущественные отношения стали вызывать заинтересованность государства, так как земские бюджеты формировались посредством возникновения недвижимого имущества – предметов налогообложения. Объем налогообложения измерялся количеством дохода и ценностью имущества [2].

«Положение о земских учреждениях», выпущенное в печать в 1864 году, предполагало изменение налоговой базы, а также переход на взимание налога с имущества граждан. Степень доходности сенокосных и пахотных земель определялась на основе годового дохода от рубки и среднего объема урожая. Кроме того, при оценке земли учитывались климатические особенности.

Существовало два варианта доходности земли: собственноручное хозяйственное ведение; предоставление земель в аренду. В некоторых районах России пользовалась популярностью аренда, называемая «чиншевой» – пользование землей при регулярной ежегодной плате арендодателю. Также была востребована «издольная» аренда, которая подразумевала получение части урожая владельцем земли. Кроме оценочных работ сельскохозяйственных земель, проводилась оценка городской недвижимости.

В последствие городские думы стали разрабатывать инструкции для оценочных комиссий, определяющие порядок

выявления прибыли от квартир. Позже, для оценочных работ был создан наблюдательный совет.

Для определения степени доходности недвижимости учитывалось ее местоположение и другие особенности.

Благодаря выявлению большого количества различных критериев для оценки недвижимости, оценочная комиссия смогла поделить территорию города на несколько типов, а затем провести деление городов на районы.

8 июня 1893 года был издан закон «О переоценке в 34-х губерниях всех видов имущества», который был разъяснен Министром финансов в 1894 году. Также были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ». Таким образом, в конце XIX для выполнения оценочных работ было сформировано законодательство.

В 1894 под предводительством профессора Чупрова А.И. стали проводиться регулярные съезды специалистов в области оценочной статистики. Следует отметить, что порядок проведения оценки, определенный законом 1893 года, оказался неудачным, так как, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий, не удавалось создать единообразие оценки не только в масштабах государства, но и даже в масштабах губерний. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества, главным отличием которого стала передача компетенции установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям. Кроме этого, данный закон предусматривал государственное финансирование оценочных работ в 34-х губерниях в размере одного миллиона рублей в год.

Отдельные статистические отделения городских управ в ходе обработки данных могли заниматься решением основного вопроса – выявлением основополагающих и дополнительных факторов, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными

факторами. Результаты этих статистических исследований позволили выявить влияние местоположения квартиры на уровень ее доходности. Таким образом, уже на рубеже XX века было определено, что главным фактором стоимости недвижимости является местоположение.

Приход к власти большевиков и установление советской власти способствовал в 1917 г. ликвидации частной собственности на объекты недвижимости и средства производства, после чего оценочная деятельность утратила общественный интерес.

Однако необходимость государственного управления имуществом поспособствовала развитию профессиональной системы норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия деятельности. Одним из таких документов для оценочной деятельности являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

В советский период (1918-1991 гг.) оценку объектов недвижимости проводили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, характерных для командно-административной системы экономики, не имевшей ничего общего с условиями рынка недвижимости. Практически все разработанные достижения оценочной деятельности дореволюционной России были утрачены и не применялись в связи с изменением экономического курса государства [6].

Тем не менее, оценка как вид профессиональной деятельности в России стояла в конце прошлого века на уровне, которого Европа и Америка достигли только в 60-70-тых годах XX столетия. К сожалению, за десятилетия социализма все достижения были полностью утрачены. Основными недостатками являлись конфликты оценочных комиссий с земствами, отсутствие единообразия в методике оценки, а также специальной контролирующей организации. В наше время в России нет должной юридической базы для оценки и оценочной деятельности [4].

Оценочная деятельность на российском рынке возобновилась примерно 12 лет назад. За это время сформировались профессиональные общественные объединения, появились специализированные издания, были разработаны образовательные программы и методики, и оценка заняла свое место среди совершенно новых профессий, появление которых произошло в связи с развитием рынка в России.

Нужно сказать, что современный этап развития оценочной деятельности по большей части напоминает период, уже пройденный Россией в конце позапрошлого века. Поэтому изучение того периода поможет избежать совершения старых ошибок [3].

Подготовку профессиональных кадров в сфере оценки в нашей стране начал Институт экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития. Обучение производилось на учебных материалах, разработанных Американским обществом оценщиков. Основываясь на подобных программах, появились семинары, проводимые российскими общественными организациями, практикующими оценку. Все эти действия поспособствовали процессу становления и развития оценочной деятельности в России на рубеже веков, но нельзя не упомянуть такой существенный недостаток, как их ориентированность на зарубежные разработки в области оценки, которые требуют значительной адаптации.

Ещё одним мощным импульсом развития оценочной деятельности стала необходимость проведения переоценки основных фондов в 1995-1997 гг., в процессе которой, для определения рыночной стоимости имущества предприятий, привлекались независимые экспертные организации.

Не последнюю роль сыграло постановление Правительства Российской Федерации № 945 от 25.08.1999 «О государственной кадастровой оценке земель». Ведь с этого момента в России началась кадастровая оценка недвижимости – но-

вая веха в истории оценочной деятельности и налогообложения недвижимости.

Развитие оценочной деятельности наглядно прослеживается в наблюдениях за созданием и развитием фирм, занимающихся оценкой. Изначально, основная масса оценщиков представляла собой специалистов, задачей которых была оценка квартир и автомобилей, то есть тех объектов собственности, которые наиболее широко участвовали в процессе купли-продажи на развивающемся рынке. Проведение приватизации не вызвало большой потребности в оценке у населения в отличие от общественной популярности оценочной деятельности во второй половине 90-х годов.

По мере развития оценочной деятельности все более явной становилась необходимость привлечения к процессу оценки экономистов-бухгалтеров (или аудиторов) для подачи обоснованных заключений о порядке учета активов предприятия, правильности формирования их балансовой стоимости, произведенных переоценках. Это привело к тому, что всё большее количество экспертных компаний предоставляли услуги по оценке.

Анализируя опыт работы отечественных оценочных компаний, можно отчетливо увидеть, что изменение целей проводимой оценки влечёт за собой повышение уровня требований к качеству осуществляемой работы. Факт формирования уставного капитала из некоторой доли нематериальных активов, с целью увеличения доли одного или нескольких учредителей в уставном капитале без осуществления реальных вложений, задавал новую высокую планку оценщикам. Теперь перед ними стояла задача выполнения оценки прав, вытекающих из авторских и иных договоров на произведения науки, искусства, на программы для ЭВМ, из патентов на изобретения.

Также стало востребованным выполнение работ по оценке отдельных объектов собственности, таких как объекты недвижимости или дорогостоящее обо-

рудование, не имеющее рыночных аналогов.

Финансовый кризис 1998 г. побудил многие ранее успешные предприятия принимать участие в процессах разделения, слияния, ликвидации. Появляется много банкротств, предприятий, которые вынуждены продавать свой бизнес в полном объеме или часть имущества для того, чтобы рассчитаться с кредиторами. Подобная удручающая ситуация требовала помощи оценщиков в определении стоимости активов.

В основе определения рыночной стоимости недвижимости имеется целый ряд пунктов, поэтому на оценщика, возлагается задача найти наиболее вероятную цену продажи объекта оценки. Такой показатель является более лояльным, чем рыночная стоимость и предполагает составление прогноза возможной цены сделки в недалеком будущем.

На первый взгляд, при определении рыночной цены объекта оценки в качестве аналогов можно принять суммы предыдущих сделок с подобными объектами, однако это не верно, т.к. цена сделки не характеризует интересы продавца и покупателя.

Если говорить о стоимости основных фондов предприятий, то в практике нашей страны наиболее распространённым является балансовая, то есть та стоимость, по которой имущество числится на бухгалтерском учете и является базой для налогообложения имущества предприятия. Такой порядок действовал ранее, объекты основных средств, находящихся на балансе предприятий, ежегодно переоценивались по установленным коэффициентам, и только с 1995 г. было разрешено для проведения переоценок привлекать ещё и экспертов.

В начале 2000-ых произошло много знаковых событий – в 2006 году введен налог на земельные участки на основе кадастровой стоимости. В 2008-2009 гг. осуществлялась реализация проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижи-

мости в Российской Федерации». В 2010-2011 гг. на территории Республики Татарстан и Калужской области осуществлена реализация проекта «Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости». Стоит отметить, что до этих пор в стране, даже по результатам переоценок, стоимость имущества предприятий в большинстве случаев так и не имела ничего общего с рыночной стоимостью. Полученная таким образом балансовая стоимость имущества использовалась для целей бухгалтерского учета и налогообложения. Базой при исчислении налога на имущество для физических лиц являлась инвентаризационная стоимость, определяемая БТИ, также не имеющая ничего общего со стоимостью рыночной.

Поэтому введение в 2014 году кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по объектам недвижимости, принадлежащим юридическим и физическим лицам, по результатам работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства, проведённых по всей территории страны в 2010-2012 гг. – стало следующим важным шагом в реформировании системы имущественного налогообложения России, затронувшим интересы практически всех собственников квартир и индивидуальных жилых домов [5].

Согласно требованиям Налогового кодекса Российской Федерации, субъектами Российской Федерации устанавливается единая дата начала применения порядка определения налоговой базы по налогам на имущество физических лиц и организаций исходя из кадастровой стоимости. Все субъекты Российской Федерации до 2020 должны были перейти на

исчисление кадастровой стоимости по указанным налогам от кадастровой стоимости [1].

Таким образом, подводя итог, можно заключить, что такая сложная и прогрессивная наука, как оценочная деятельность, появилась в нашей стране достаточно давно, ещё в конце XIX века и развивалась по мере возрастающих к ней требований собственников различных объектов оценки. Эта деятельность изменялась и преобразовывалась вместе с социально-экономическими и историческими изменениями, но никогда не прекращала своего существования. В России за последние 20 лет (после тяжёлых для неё советских времён) оценочная деятельность, вместе с развитием рынка, прошла долгий путь становления и к настоящему времени сформировалась как самостоятельная сфера деятельности в экономике. Результаты независимой оценочной деятельности являются информационной основой для принятия эффективных решений как частными лицами, так и государственными органами, что также обеспечивает защиту имущественных прав участников гражданских отношений. Это делает оценочную деятельность важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений в экономике страны.

Но, вместе с востребованностью оценки, растут и требования к качеству работы оценщика. В дальнейшем решение этой ключевой для всей сферы деятельности задачи будет осуществлено при тесном взаимодействии государства, специалистов-оценщиков, образовательных учреждений, и других потребителей оценочных услуг.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ: действующая ред. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165?ysclid=1wroevm6nzz4553531 (дата обращения: 26.05.2024).

2. Замыслова А.А. История становления и развития оценочной деятельности // Студенческий научный форум – 2019. URL: <https://scienceforum.ru/2019/article/2018012339> (дата обращения: 26.05.2024).
3. Основные этапы становления и перспективы развития оценочной деятельности в России. URL: https://scienceforum.ru/2019/article/2018012339?__cf_chl_tk=sZwhBeScautv5aYz2GYCww6U_tnN4939ysxVkmKEawg-1708067215-0.0-3773&ysclid=lxahw38n67334794908 (дата обращения: 26.05.2024).
4. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости. Н. Новгород: НИУ РАНХиГС, 2014. 140 с.
5. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости. Нижний Новгород: ФГБОУ ВПО НГАСУ. 2015. 175 с.
6. Ронова Г.Н. Теория и практика оценочной деятельности / Г.Н. Ронова Т.В. Кузьмина. М.: Изд. Центр ЕАОИ. 2008. 253 с.

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Nalogovyy kodeks Rossijskoj Federacii: Feder. zakon ot 05.08.2000 № 117-FZ: dejstvuju-shhaja red. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165?ysclid=lwroevm6nz4553531 (data obrashhenija: 26.05.2024).
2. Zamyslova A.A. Istorija stanovlenija i razvitija ocenochnoj dejatel'nosti // Studencheskij nauchnyj forum – 2019. URL: <https://scienceforum.ru/2019/article/2018012339> (data obrashhenija: 26.05.2024).
3. Osnovnye jetapy stanovlenija i perspektivy razvitija ocenochnoj dejatel'nosti v Rossii. URL: https://scienceforum.ru/2019/article/2018012339?__cf_chl_tk=sZwhBeScautv5aYz2GYCww6U_tnN4939ysxVkmKEawg-1708067215-0.0-3773&ysclid=lxahw38n67334794908 (data obrashhenija: 26.05.2024).
4. Pylaeva A.V. Osnovy kadaastrovoj ocenki nedvizhimosti. N. Novgorod: NIU RANHiGS, 2014. 140 s.
5. Pylaeva A.V. Modeli i metody kadaastrovoj ocenki nedvizhimosti. Nizhnij Novgorod: FGBOU VPO NGASU. 2015. 175 s.
6. Ronova G.N. Teorija i praktika ocenochnoj dejatel'nosti / G.N. Ronova T.V. Kuz'mina. M.: Izd. Centr EAOI. 2008. 253 s.