

Существует мнение, что российской оценке в 1997 г. исполнилось пять лет, тогда как за рубежом оценочная деятельность известна более полувека. Появление оценки при этом связывается с созданием в 1992--1993 гг. профессиональной организации - Российского общества оценщиков. Это, на верное, правильно, но лишь в отношении условий возобновления оценочной деятельности. На самом деле она существовала в России давно, и потому не совсем верно противопоставлять ее "младенческий" возраст в нашей стране долголетней зарубежной практике в этой сфере. В словаре В. И. Даля, составленном в середине прошлого века, упоминаются дело, "оценочная комиссия", "присяжные оценщики в городах" как ходовые общепринятые понятия.

8 июня 1893 г. появились "высочайшие утвержденные - Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами". Правила были разработаны в структурах Государственного Совета. На основании их предполагалось "произвести... оценку недвижимых имуществ в губерниях, в коих введено утвержденное 12 июля 1890 г. Положение о земских учреждениях...". При этом в Москве, Санкт-Петербурге и Одессе должен быть установлен особый порядок оценки недвижимых имуществ.

Оценка недвижимых имуществ для обложения земскими сборами согласно правилам производилась губернскими и уездными оценочными комиссиями и земскими управами. В работе таких комиссий предусматривалось участие представителей управлений государственных имуществ в качестве их членом". На комиссии возлагались обязанности организации оценочной деятельности во всех местностях Российской империи. В частности, губернские оценочные комиссии были обязаны заниматься разномыслий, возникающих между Уездною Земскою или Уездною Оценочною Комиссией и Непременным ее Членом".

Оценка недвижимого имущества основывалась на доходном методе. На уездные оценочные комиссии помимо организации собственно оценочной деятельности возлагалось рассмотрение представлений уездной земской управы по ходатайству землевладельцев о понижении оценки доходности землевладений.

К обязанностям уездной земской управы относились: "1) ведение поземельных книг и описей (инвентарей) всех подлежащих оценке недвижимых имуществ в уезде, 2) собиране данных о составе оцениваемых имуществ, об арендных платах... и других... сведений, необходимых для установления общих оснований оценки и отдельных оценок недвижимых имуществ, 3) составление предположений об общих основаниях оценки недвижимых имуществ... 4) производство оценок отдельных недвижимых имуществ... 5) ведение делопроизводства Уездной Оценочной Комиссии".

После 1917 г. с ликвидацией частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро. технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра. Однако потребности государственного управления имуществом, способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для общеобязательного применения в 1955 г.

Первоначальный импульс заинтересованности российского общества в специальности и профессии оценщика был связан с необходимостью приватизации большей части государственного имущества. Впервые, как отмечалось, запрос на профессиональные действия оценщиков был сформулирован в первой версии Закона о приватизации государственной и муниципальной собственности, принятого Верховным Советом РСФСР 3 июля 1991 г.

По этому закону подготовка предприятия к денационализации должна была обязательно предусматривать "оценку его капитала" (п. 3 ст. 15 первоначального текста закона без последующих изменений). Это означало, что начальной цены для продажи предприятия по конкурсу (на аукционе) или величины уставного капитала акционерного общества" производится "на основании оценки предприятия по его предполагаемой доходности..." (ст. 17).

Заметим, что оценка по предполагаемой доходности - это и есть оценка стоимости бизнеса как суммы будущих доходов от него с учетом их дисконтирования. Сделать это могли только специально подготовленные профессионалы в области оценочной деятельности.

Однако приватизация в России прошла, по существу, без участия оценщиков, что неблагоприятно сказалось на государственном бюджете и инвестиционных фондах предприятий. Упомянутые ст. 15 и 17 Закона о приватизации в июне 1992 г. были заменены другим положением. Согласно измененным статьям Закона о приватизации оценка имущества приватизируемых

государственных и муниципальных предприятий стала производиться на основе методик, утверждаемых Госкомимуществом РФ (ГКИ) исходя из балансовой стоимости активов предприятия на 1.07.92 г. Впоследствии ГКИ постепенно отказывалось от балансового подхода к оценке имущества приватизируемых предприятий, поскольку становилась все более очевидной необходимость использования в данной ситуации показателя рыночной стоимости.

Это требовало освоения современных подходов к оценке недвижимости, бизнеса, машин и оборудования, других материальных и нематериальных активов. Такие подходы развивались в странах с рыночной экономикой в последние 60-70 лет. Освоение российскими специалистами этого опыта было организовано НЭР Всемирного банка. Осенью 1993 г. ИЭР провел в Санкт-Петербурге первый семинар по оценке недвижимости. Учебная основа семинара состояла из переводов специально отобранных глав учебника Дж.Фридмана и Н.Ордуэя (лекции читали зарубежные оценщики, главным образом из США). Второй семинар прошел под Москвой, третий - в Нижнем Новгороде.

После этого открылись курсы так называемой волны", где в качестве лекторов выступали российские специалисты, окончившие первичные курсы ИЭР. Они были организованы Центром инвестиций, оценки недвижимости и бизнеса Академии народного хозяйства, Высшей школой приватизации и предпринимательства, Российским обществом оценщиков.

В последнее время появился ряд учебных пособий и справочников по оценке недвижимости. Их авторы - специалисты, окончившие в основном курсы ИЭР первой волны. Они обучались по учебнику Дж.Фридмана и Н.Ордуэя, и поэтому в их книгах отразились следы его влияния, а также влияние переведенного на русский язык учебного пособия (еще одного американского автора - Г.Харрисона). В какой-то мере это влияние, мы этого не отрицаем, сказалось и на авторах этой книги.

Заметный импульс расширению подготовки специалистов по оценке был дан Федеральным управлением по делам о несостоятельности (банкротству) (ФУДН). Согласно утвержденному правительством положению об этом ведомстве оно обязывалось обеспечить подготовку специалистов по антикризисному управлению. В мае-июне 1994 г. была составлена общероссийская программа подготовки таких специалистов, утвержденная генеральным директором ФУДН. Первый семинар по подготовке специалистов по антикризисному управлению прошел в июле - августе 1994 г. в Академии народного хозяйства при Правительстве России. Выпускники таких семинаров получили право пройти государственную аттестацию в ФУДН, обязательным условием которой должно быть получение свидетельства о сдаче экзаменов по оценке недвижимости и бизнеса. Программа обучения по блокам "Оценка недвижимости" и бизнеса" была разработана на основе аналогичной программы ИЭР и предусматривала использование соответствующих учебных материалов.

К началу 1998 г. курсы ФУДН, организованные более чем 30 региональными центрами, успешно окончили около 3 тыс. человек. Многие из них прошли аттестацию в ФУДН-I (более 1,5 тыс. специалистов) и пришли на предприятия федеральной собственности в качестве специалистов по антикризисному управлению. Знания в области оценки недвижимости и бизнеса потребовались и для подготовки специалистов службы по управлению государственным имуществом, организованной ГКИ в начале 1996 г.

Наибольшая потребность в оценщиках недвижимости была связана с их участием в трех переоценках основных фондов в 1995-1997 гг. Такая переоценка необходима, с одной стороны, для правильного учета основных фондов, значительная часть которых приходится на недвижимость - здания и сооружения, для определения реальных величин их износа и общих производственных затрат. С другой стороны, без таких переоценок не возможна эффективная организация инвестиционных процессов.

В последнее время появились публикации, негативно интерпретирующие идею регулярной переоценки основных фондов. Возможно, при относительно низких темпах инфляции такую переоценку можно не проводить ежегодно, но тем не менее она должна носить систематический характер, в частности для правильного налогообложения недвижимости.

В свое время в России была налажена такая переоценка 1 раз в 10 лет. Правда, результатами переоценки недвижимых имуществ г. Москвы", проведенной в 1874 г., пользовались 15 лет, результатами следующей оценки 1889-1890 гг. - 10 лет, затем были переоценки на 1.01.1901 г., и на 1.01.1911 г. Необходимость данных переоценок недвижимости была связана с тем, что вводимые в действие объекты имели неодинаковую денежную оценку, в том числе и вследствие инфляционных процессов. Если не производить такой переоценки, считали в

Московской городской управе, неизбежны потери в сборе налогов: “Чем продолжительней срок действия устаревших оценок, тем... выше неравномерность обложения и тем тяжелее добавочное обложение, которое несут собственники вновь возводимых строений” (доклад о переоценке недвижимых имуществ ` Материалы Московской городской управы. 1910. С. 2).

Последствия затягивания переоценки основных фондов выражаются в только в недостаточном сборе налогов. Они сказываются и на инвестиционных процессах в сфере недвижимости. Как отмечалось в упомянутых материалах Московской городской управы, несправедливая система взимания налогов с недвижимости немаловажным тормозом в развитии частного строительства в Москве” (там же).

В настоящее время достоверная оценка недвижимости по ее рыночной стоимости становится одним из важнейших условий деятельности налоговой службы. В некоторых субъектах РФ введено раздельное налогообложение земли и построенных на ней зданий. В ближайшее время оценщики недвижимости примут участие в эксперименте, начатом в Твери и Новгороде. Суть его изложена в гл. 14 данной книги: установление единого налога на недвижимость, т. е. одновременно на земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения (Госдума приняла специальный закон по этому поводу). Это потребует автоматизации системы учета недвижимого имущества, в частности в зависимости от его расположения в различных зонах города.

Такой порядок налогообложения недвижимости принят во многих европейских странах. Например, во Франции налог на жилище учитывает также и ценность земельных участков в разных городах и зависит от их местоположения внутри города. “Базой исчисления налога служит кадастровая арендная стоимость, используемая также для определения поземельного налога на застроенные участки” Определение кадастровой арендной стоимости предполагает проведение общих переоценок городских объектов недвижимости. Во Франции такая переоценка впервые была проведена в 1980 г. и по закону проводится раз в 3 года.

Оценочная деятельность заняла достойное место и в сфере земельных отношений России. для обеспечения единых принципов и методики оценки земельных ресурсов в субъектах РФ создается сеть региональных агентств оценки земли. Их деятельность будет координироваться Центральным агентством оценки земель. Этой работой занимаются профессионалы с высшим специальным образованием (землеустроители, географы, почвоведы, экономисты с сельскохозяйственным уклоном, а также оценщики).

В последнее время распространяется получение кредита по обеспеченному залогом обязательству. Кредитор согласно ст. 334 ГК РФ имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. Чаще всего такое удовлетворение обуславливается решением суда. (продажа) заложенного имущества... производится путем продажи с публичных торгов...” (ст. 350 ГК РФ, п. 1). При этом “продажная начальная цена... с которой начинаются торги, определяется решением суда...” (там же, п. 3). для установления начальной цены суды прибегают к услугам независимых оценщиков. как правило, этим занимаются специалисты по оценке недвижимости.

Формирование частной собственности в РФ вызвало спрос со стороны частного сектора на услуги оценщиков. Многие хозяйственные товарищества и общества, основывающиеся на частной собственности, рассматривают недвижимость в качестве привлекательного направления капиталовложений. Осуществление инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью, во многом ориентируется на использование информации профессионалов-оценщиков.