



**Григорьев Владимир Викторович** — доктор экономических наук, профессор Финансового университета при Правительстве РФ.

**Vladimir V. Grigoryev** — Financial University under the Government of the Russian Federation.



# Перспективы стандартизации оценочной деятельности в странах Евразийского экономического союза

УДК 338.001.36

В статье представлена перспективная модель стандартизации оценочной деятельности в странах Евразийского экономического союза, рассматриваются основные элементы понятийного аппарата, задачи и принципы стандартизации оценочной деятельности, модель организации процесса стандартизации и международного сотрудничества, виды стандартов и вопросы контроля и надзора применения стандартов оценки в практической деятельности.

### *Ключевые слова*

Евразийский экономический союз, стандартизация оценочной деятельности, стандарты оценки, задачи стандартизации, принципы стандартизации, виды стандартов, контроль и надзор.

## Prospects for Valuation Activities Standardization in the Countries of the Eurasian Economic Union

The article presents a promising model of standardization of valuation activities in the countries of the Eurasian Economic Union, examines the main elements of the conceptual apparatus, the tasks and principles of standardization of appraisal activity, the model of organization of the standardization and international cooperation process, types of standards and issues of control and supervision of the application of evaluation standards in practice.

### *Keywords*

Eurasian Economic Union, standardization of valuation activities, evaluation standards, standardization tasks, principles of standardization, types of standards, supervision and supervision.

### **Основные понятия**

Стандартизация оценочной деятельности — это деятельность по установлению требований (норм, правил, методических указаний и т.д.) в сфере оценочной деятельности.

Стандартизация оценочной деятельности обеспечивает качество оценочных услуг в соответствии с современным развитием методологии оценки собственности. Стандартизация устанавливает особые, специфические положения (стандарты) для всеобщего и многократного применения их в практической оценочной деятельности. Стандартизация оценочной деятельности проявляется в разработке, опубликовании, применении и обновлении стандартов оценки.

Объектом стандартизации в данном случае является процесс определения стоимости различных видов собственности, а также отношения и явления, связанные с этим процессом в странах Евразийского экономического союза.

Чтобы определить термин «стандарт», необходимо дать определение термину «нормативный документ». Нормативный документ — это документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов<sup>1</sup>.



### 🔍 Стандартизация оценочной деятельности обеспечивает качество оценочных услуг в соответствии с современным развитием методологии оценки собственности.

Стандарт оценки (оценочный стандарт, стандарт стоимостной оценки) — это нормативный документ по стандартизации оценочной деятельности, разработанный на основе соглашения высококвалифицированных оценщиков и принятый государственным органом управления. В нем формулируются принципы и правила оценочной деятельности, призванные решать многие проблемы в этой области. Стандарты обеспечивают объективное единообразное определение стоимости собственности.

Стандартизация оценочной деятельности, например в Российской Федерации, регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ, в Казахстане — законом «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», в Киргизии — «Временными правилами деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике». Процедура разработки и принятия стандартов оценки в странах ЕврАзЭС сходная: разрабатывают стандарты общественные организации оценщиков, а утверждают упол-

номоченные государственные органы управления. В России это Минэкономразвития России, в Казахстане — Правительство Республики Казахстан, в Киргизии — Правительство Кыргызской Республики.

Помимо общереспубликанских стандартов оценки в странах ЕврАзЭС общественные организации оценщиков разрабатывают и принимают свои стандарты оценки, которые применяют члены этих организаций.

Для нашего исследования важно различать «межгосударственный или региональный стандарт оценки», принятый межгосударственным органом управления ЕврАзЭС, и «национальный стандарт оценки», принятый национальными государственными органами управления стран ЕврАзЭС. По сути предметом настоящей стандартизации является региональная стандартизация, участие в которой открыто для соответствующих органов стран ЕврАзЭС.

#### **Задачи стандартизации**

Основными задачами региональной стандартизации являются:

- обеспечение взаимопонимания между оценщиками и потребителями оценочных услуг стран ЕврАзЭС;
- установление минимальных требований к качеству оценочных услуг в странах ЕврАзЭС;
- согласование и создание единых подходов к оценке собственности во всех странах ЕврАзЭС;



### Стандарты обеспечивают объективное единообразное определение стоимости собственности.

- обеспечение международного признания отчетов об оценке, выполненных оценщиками стран ЕврАзЭС;
- активизация предпринимательской деятельности в странах ЕврАзЭС вследствие повышения уровня доверия в совместных сделках с собственностью;
- создание системы единых стандартов оценки во всех странах ЕврАзЭС;
- внедрение единых процедур контроля и регулирования оценочной деятельности в странах ЕврАзЭС;
- создание единой системы кодирования стандартов оценки в странах ЕврАзЭС;
- содействие выполнению оценочного законодательства в странах ЕврАзЭС методами и средствами стандартизации.

### Принципы стандартизации

Основными принципами стандартизации оценочной деятельности в странах ЕврАзЭС являются:

- взаимное стремление к достижению согласия всех заинтересованных сторон, участвующих в процессе стандартизации оценочной деятельности;
- целесообразность принятия того или иного стандарта оценки, обусловленная социально-экономической необходимостью и возможностью практического применения. При этом следует принимать во внимание лучшие действующие стандарты оценки стран — участниц ЕврАзЭС и учитывать международные стандарты оценки;
- соответствие стандартов оценки нормам законодательства стран ЕврАзЭС;
- комплексность оценочной стандартизации, включая основание, методологические положения оценки (основные виды собственности, основные виды оценки, основные виды стоимости), а также процедуры контроля и регулирования оценочной деятельности;
- оптимальность требований, включаемых в стандарты оценки, разумность в детализации оценочных процессов и процедур;

- необходимость обновления стандартов оценки для обеспечения их соответствия постоянно изменяющимся условиям оценки собственности и современным достижениям науки, техники и технологии, передового национального и регионального опыта оценки;
- четкость и ясность в изложении стандартов оценки для обеспечения однозначности понимания тех или иных положений, необходимость избегать дублирования при формулировании различных стандартов оценки.

### Организация оценочной стандартизации в ЕврАзЭС

Процесс организации оценочной стандартизации в странах — членах ЕврАзЭС включает:

- организацию процесса стандартизации оценочной деятельности (создание постоянного рабочего органа по оценке при Евразийской экономической комиссии и соответствующих государственных комиссиях по стандартизации оценочной деятельности в каждой стране, а также составление стратегических и текущих планов разработки, внедрения и обновления оценочных стандартов);
- координацию деятельности по стандартизации оценочной деятельности государственных органов и общественных организаций;
- контроль и регулирование процесса практического применения оценочных стандартов.

Постоянный рабочий орган по оценке при Евразийской экономической комиссии формирует и реализует региональную межгосударственную политику в области стандартизации оценочной деятельности, осуществляет межгосударственный контроль и надзор за соблюдением требований стандартов по оценке, разрабатывает и представляет для утверждения в Евразийскую экономическую комиссию стандарты по оценке, организует профессиональную подготовку и переподготовку кадров в области стандартизации оценочной деятельности, а также устанавливает правила и нормы применения региональных стандартов оценки в странах ЕврАзЭС.

При постоянном рабочем органе по оценке создаются специальные рабочие комиссии по разработке отдельных стандартов оценки (по видам, функциям и объектам оценки), состоящие из высококвалифицированных специали-



стов-оценщиков в соответствующих областях оценки (оценки бизнеса, оценки объектов культурного наследия, оценки ущерба и т.д.). В этих специальных рабочих комиссиях могут создаваться подкомиссии по разработке отдельных специфических стандартов, например, подкомиссия по разработке стандарта оценки ущерба от природных катаклизмов, подкомиссия по оценке ущерба от пожаров, подкомиссия по оценке ущерба от изъятия земельных участков для государственных нужд и т.д.

Постоянный рабочий орган по оценке, специальные рабочие комиссии по разработке стандартов оценки и подкомиссии могут привлекать к работе по стандартизации оценочной деятельности на добровольной основе экспертов-оценщиков, юристов, представителей потребителей оценки и других специалистов. Привлеченные специалисты участвуют в выявлении объектов стандартизации, подготовке предложений по разработке и обновлению оценочных стандартов, а также контролируют процесс практического применения стандартов оценки.

Заказчиками разработки стандартов оценки в странах ЕврАзЭС являются Евразийская экономическая комиссия и соответствующие государственные органы управления стран — членов ЕврАзЭС.

Работы по стандартизации оценочной деятельности в странах ЕврАзЭС проводятся по стратегическим и текущим планам Евразийской экономической комиссии с учетом определяемой ею политики в области стандартизации оценочной деятельности. Организацию работ по разработке, внедрению и обновлению стандартов оценки, а также контроль за их практическим применением осуществляет постоянный рабочий орган по оценке при Евразийской экономической комиссии.

### **Нормативные документы по стандартизации оценочной деятельности**

К нормативным документам по стандартизации оценочной деятельности в странах ЕврАзЭС относятся:

- региональные (евразийские) стандарты оценки, принятые Евразийской экономической комиссией;

- государственные стандарты оценки стран ЕврАзЭС, разработанные на основе региональных (евразийских) стандартов оценки и принятые соответствующими уполномоченными государственными органами управления стран ЕврАзЭС (впоследствии предполагается переход на единые стандарты оценки для всех стран — членов Евразийского экономического союза);
- стандарты оценки профессиональных общественных организаций оценщиков стран — членов ЕврАзЭС, принятые ими на основе и в дополнение к государственным стандартам оценки этих стран.

Действующие государственные стандарты оценки и стандарты оценки профессиональных общественных организаций оценщиков стран — членов ЕврАзЭС не должны противоречить региональным (евразийским) стандартам оценки и законодательству ЕврАзЭС.

Требования, устанавливаемые стандартами оценки стран ЕврАзЭС, должны основываться на современных достижениях методологии оценки собственности, современных технике и технологии, международных стандартах оценки, прогрессивных стандартах профессиональных общественных организаций оценщиков стран — членов ЕврАзЭС, на действующем законодательстве ЕврАзЭС.

Региональные (евразийские) стандарты оценки должны содержать:

- этические требования, предъявляемые к оценщикам;
- требования, предъявляемые к оценочной деятельности;





- требования к исходной информации, необходимой для проведения оценки собственности;
- процедуры контроля и регулирования оценочной деятельности;
- унифицированную структуру стандарта оценки: введение, описание области применения, нормативные ссылки, основное содержание стандарта и заключение;
- методологические положения по оценке собственности;
- методические указания и методические рекомендации по оценке собственности, предназначенные для более глубокого представления процесса оценки собственности;
- комментарии к стандартам оценки;
- словарь оценочных терминов.

Требования региональных стандартов оценки являются обязательными для всех субъектов оценочной деятельности в странах — членах ЕвразЭС: оценщиков, оценочных фирм, заказчиков оценки, государственных органов, кредитных учреждений и др.

Региональные стандарты оценки вводятся в действие после их утверждения Евразийской экономической комиссией в установленном комиссией порядке.

Региональные стандарты оценки разрабатываются, обсуждаются, принимаются, изменяются и отменяются в порядке, установленном Евразийской экономической комиссией.

Государственные национальные стандарты оценки отдельных стран — членов ЕвразЭС, разработанные на основе региональных евра-

зийских стандартов оценки, не должны нарушать требования стандартов, а также правила и нормы контроля и регулирования, сформулированные в региональных стандартах оценки. Ответственность за соответствие требований государственных национальных стандартов оценки требованиям региональных евразийских стандартов оценки несут государственные органы управления, принявшие их. После принятия государственные стандарты оценки публикуются на официальном сайте государственного органа управления, утвердившего государственный стандарт оценки.

Стандарты оценки профессиональных общественных организаций могут разрабатываться и утверждаться этими общественными организациями самостоятельно исходя из необходимости их применения в целях совершенствования процесса оценки собственности, использования полученных в различных областях знаний результатов научных исследований. Стандарты оценки общественных организаций оценщиков разрабатываются на основе государственных и региональных (евразийских) стандартов оценки и являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности — членами этих организаций. Порядок разработки, утверждения, кодирования, изменения и отмены данных стандартов устанавливается общественными организациями самостоятельно. После утверждения эти стандарты оценки должны быть опубликованы на официальном сайте данной общественной организации.

### Виды стандартов

В зависимости от специфики объекта стандартизации и содержания требований выделяются следующие виды стандартов:

- основные методологические стандарты;
- общие стандарты, предназначенные для всех видов и объектов оценки (например, профессиональный стандарт оценки, стандарт по экспертизе отчетов об оценке);
- объектные стандарты (например, стандарты по оценке недвижимости, по оценке бизнеса и т.д.);
- стандарты по отдельным видам оценки (например, стандарты по оценке при ограничениях рыночного оборота, по оценке при существующем использовании объекта оценки и т.д.);





- функциональные стандарты (например, стандарты по оценке кадастровой стоимости, по оценке в целях залога и т.д.);
- комментарии к стандартам;
- методологические указания и методические рекомендации;
- словарь терминов.

Нормативные документы по стандартизации оценочной деятельности применяют государственные органы управления, субъекты оценочной деятельности и пользователи результатов оценки в странах — членах ЕврАзЭС.

Заказчики и субъекты оценочной деятельности обязаны включать в договор об оценке условие о соответствии выполнения оценочных работ и отчета об оценке требованиям национальных (а впоследствии единых) стандартов оценки.

Международные стандарты оценки могут быть использованы субъектами оценочной деятельности стран — членов ЕврАзЭС, если они не противоречат региональным и национальным стандартам оценки.

Субъекты оценочной деятельности, допустившие нарушение требований региональных или национальных стандартов оценки, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством ЕврАзЭС и законодательством стран — членов ЕврАзЭС.

Нормативные документы по стандартизации оценочной деятельности ЕврАзЭС могут применять и другие страны, не являющиеся членами ЕврАзЭС, их субъекты оценочной деятельности на основе соответствующих соглашений (договоров) о сотрудничестве с ЕврАзЭС.

С целью обеспечения доступности для пользователей разрабатываемых и принятых стандартов оценки Евразийская экономическая комиссия организует публикацию этих документов в СМИ и Интернете, создает и ведет региональный реестр единых стандартов оценки. Государственные органы управления стран ЕврАзЭС, курирующие сферу оценочной деятельности и профессиональные общественные организации оценщиков, принимающие в пределах своей компетенции стандар-

ты, создают и ведут свои реестры стандартов оценки и информируют пользователей о них.

Евразийская экономическая комиссия периодически издает региональные стандарты оценки.

### **Контроль и надзор за соблюдением единых стандартов оценки**

Контроль и надзор за соблюдением субъектами оценочной деятельности (физическими и юридическими лицами) требований единых стандартов оценки ЕврАзЭС осуществляется уполномоченными государственными органами стран — членов ЕврАзЭС, профессиональными общественными организациями оценщиков и самими субъектами оценочной деятельности на постоянной основе в пределах их компетенций.

Контроль и надзор за соблюдением единых стандартов оценки производится на основе законодательных и нормативных актов, принятых Евразийской экономической комиссией. Субъекты оценочной деятельности обязаны создавать благоприятные условия, необходимые для осуществления государственного и общественного контроля и надзора. Контролирующие органы должны:

- иметь свободный доступ к служебным помещениям субъектов оценочной деятельности;
- получать отчеты и другие документы, необходимые для осуществления контроля и надзора;
- использовать технические средства и работников субъекта оценочной деятельности;
- выдавать предписания об устранении выявленных нарушений требований региональных стандартов оценки;
- выдавать предписания о запрете или приостановке оказания оценочных услуг субъектами оценочной деятельности в случае несоответствия положений их отчетов об оценке требованиям региональных стандартов оценки;
- запрещать оказание оценочных услуг субъектами оценочной деятельности в случае уклонения этого субъекта от контроля и надзора (непредставление отчетов об оценке и других документов, непредоставление доступа в служебные помещения субъекта оценочной деятельности).



Контролирующие и надзирающие органы государственных и общественных организаций имеют право:

- принимать постановления о применении к субъектам оценочной деятельности штрафов за нарушение требований региональных стандартов оценки;
- получать отчеты об оценке, использовать технические средства и работников субъектов оценочной деятельности;
- выдавать предписания об устранении нарушений, о приостановке или запрете оценочной деятельности субъектов оценочной деятельности.

За нарушение предписаний контролирующих органов государственных организаций субъекты оценочной деятельности уплачивают штраф или лишаются членства в профессиональной общественной организации оценщиков.

Контролирующие органы при осуществлении контроля и надзора должны защищать

государственные и общественные интересы, а также отстаивать интересы потребителей оценки и самих оценщиков, если они правы.

Контролирующие органы несут установленную законодательством стран — членов ЕврАзЭС ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей, разглашение коммерческой тайны.

### Международное сотрудничество в сфере стандартизации оценочной деятельности

Международное сотрудничество в сфере стандартизации оценочной деятельности стран — членов ЕврАзЭС осуществляется в соответствии с законодательными и нормативными актами, принятыми Евразийской экономической комиссией.

Совет по оценке при Евразийской экономической комиссии вправе представлять Евразийскую экономическую комиссию в международных и региональных организациях, осу-





ществляющих стандартизацию оценочной деятельности.

Основными задачами международного сотрудничества в сфере стандартизации оценочной деятельности являются:

- гармонизация систем стандартизации оценочной деятельности стран — членов ЕвразЭС с международными, иными региональными и национальными стандартами других стран;
- совершенствование единых стандартов оценки стран — членов ЕвразЭС на основе применения международных, региональных и национальных стандартов других стран и максимального использования достижений методологии оценки и передовых научных результатов смежных научных дисциплин;
- повышение качества оценочных услуг на мировом оценочном рынке;
- нормативное обеспечение экономического сотрудничества ЕвразЭС с другими региональными экономическими организациями и странами;
- обеспечение защиты интересов ЕвразЭС при разработке международных и региональных стандартов оценки.

Международное сотрудничество по стандартизации оценочной деятельности осуществляется по линии международных и региональных организаций по стандартизации, а также на двусторонней и многосторонней основе с соответствующими организациями других стран на базе соглашений, договоров, протоколов о сотрудничестве, обязательств, вытекающих из участия ЕвразЭС в деятельности международных и региональных организаций по стандартизации.

Международное сотрудничество ЕвразЭС в сфере стандартизации оценочной деятельности включает в себя:

- непосредственное участие в работе международных организаций;
- разработку международных и региональных стандартов оценки;
- обеспечение применения национальных и региональных стандартов оценки в странах — членах ЕвразЭС;
- проведение совместных научных исследований, обмен опытом и информацией, взаимные консультации, обучение кадров и пр.

Представленная в настоящей статье перспективная модель стандартизации оценочной деятельности не отражает всех аспектов процесса стандартизации, но основные положения в ней изложены. В следующей статье мы планируем опубликовать концепцию системы единых стандартов оценки, внедрение которой позволит значительно улучшить качество оценки собственности на всем евразийском экономическом пространстве. **□**

ПЭС 16095 / 07.06.2016

#### Примечание

1. Государственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения. Государственный стандарт Российской Федерации. Введен 1 января 1993 г.

#### Использованные источники

1. Международные стандарты оценки — 2011 / Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013.
2. Европейские стандарты оценки (TEGoVA) [Электронный ресурс] // TEGoVA. URL: [http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6247bcb1\\_Practical\\_Guideline\\_of\\_the\\_Valuation\\_Standards%2C\\_NVM.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6247bcb1_Practical_Guideline_of_the_Valuation_Standards%2C_NVM.pdf).
3. Единые стандарты профессиональной практики оценки (США — USPAP) / Под ред. В.М. Рутгайзера. М.: АРМО. ИД «Квинто-Консалтинг», 2008.
4. Стандарты оценки RICS (Великобритания) / Пер. с англ. 6-е изд., доп. М.: RICS, Паблшерз, 2011.

#### References

1. *Mezhdunarodnye standarty otsenki — 2011* [International Valuation Standards — 2011]. Perevod s angl. pod redaktsiyey G.I. Mikerina, I.L. Artemenkova. Moscow, Samoreguliruemaya obshcherossiyskaya obshchestvennaya organizatsiya "Rossiyskoe obshchestvo otsenshchikov", 2013.
2. *Evropeyskie standarty otsenki (TEGoVA)* [European Assessment Standards (TEGoVA)]. TEGoVA, available at: [http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6247bcb1\\_Practical\\_Guideline\\_of\\_the\\_Valuation\\_Standards%2C\\_NVM.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6247bcb1_Practical_Guideline_of_the_Valuation_Standards%2C_NVM.pdf).
3. *Edinye standarty professional'noy praktiki otsenki (SShA — USPAP)* [Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USA — USPAP)]. Pod redaktsiyey V.M. Rutgayzera. Moscow, ARMO. ID "Kvinto-Konsalting", 2008.
4. *Standarty otsenki RICS (Velikobritaniya)* [The RICS Assessment Standards (UK)]. 6-e izd., dop. Moscow, RICS, Pablishez, 2011.