

УДК 332.628

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ермошкин Ю.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 89297978906, ermoskin@yandex.ru

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 89278152201, provalova2013@yandex.ru

Исливанова М.С., магистрант, тел.89278147594,
mila.mio03@mail.ru

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

***Ключевые слова:** кадастровая стоимость, Федеральные стандарты оценки, регулирование системы оценочной деятельности*

Оценочная деятельность в условиях динамичного развития рыночной экономики образует основу стабильности. Точность оценки позволяет более гибко реагировать на изменяющиеся условия, а также обеспечивает устойчивость финансовых систем как отдельных лиц и компаний, так и государственных. Таким образом, оценочная деятельность становится незаменимой в условиях быстро меняющихся условиях. Целью данной работы является определение её эффективности на законодательном уровне в Российской Федерации.

Введение. 29 июля 1998 года вступил в силу федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[3]. Данный закон не только определяет порядок и дает определение данному понятию, но и регламентирует процесс профессиональной деятельности в данной области, позволяя получить объективные и достоверные результаты. Оценочная деятельность — это кропотливый труд, целью которого является определение стоимости различных объектов. [8]

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ, она представляет собой деятельность субъектов оценочной деятельности, целью которой является установление рыночной, кадастровой, ликвидационной,

инвестиционной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки[3].

Цель работы. Изучить и проанализировать правовую сторону оценочной деятельности, актуальность систем регулирования, предполагаемые квалификационные требования к специалистам, а также современные направления развития в данной области.

Результаты исследований. Помимо разнообразия объектов, оценочная деятельность оперирует различными видами стоимости, каждый из которых имеет свою специфику и применяется для конкретных целей[1].

Первоначально, вся система предполагала полную централизацию. Однако, данная модель показала свою неустойчивость и негибкость, что могло привести к образованию серьезных проблем для развития рынка[4].

Именно по этой причине были принят следующий федеральный закон для совершенствования регулирования кадастровой оценки недвижимости и устранения недостатков, а именно Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ

Проблемы, которые решились с момента вступления ФЗ № 237-ФЗ закон "О государственной кадастровой оценке:

- 1) Субъективность и ошибки при оценке;
- 2) Отсутствие единой методологии;
- 3) Сложности с оспариванием результатов;
- 4) Нерегулярность и непредсказуемость проведения оценки;
- 5) Недостаточный контроль качества.

Также рассмотрим основные нововведения ФЗ № 237-ФЗ. Одни из главных наведений — это введение института государственных кадастровых оценщиков, единые методологические основы, чёткая периодичность проведения оценки, упрощение процедуры оспаривания, ответственность субъектов РФ, а также контроль и мониторинг, требования к специалистам [2].

Исходя из вышеперечисленного мы можем сказать, что ФЗ № 237-ФЗ был направлен на создание более структурированной, объективной и предсказуемой системы государственной кадастровой оценки, которая бы уменьшила количество ошибки и споров, а также обеспечила бы единую методику работы всей территории РФ. При этом

с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года действовал переходный период, в течение которого можно было применять нормы как нового, так и старого закона. [7]

Благодаря этим изменениям получилось сократить количество бюрократических издержек, намного эффективнее реагировать на быстрые изменения рынка, а так же поднять уровень стандартов качества и защиты интересов потребителей услуг[5].

Выводы. В нынешнее время, современные тенденции и динамика диктуют свои условия. Современный этап оценочной деятельности характеризуется глубокой цифровизацией, кадровым дефицитом, а также активной судебной практикой. Использование автоматизированных систем обработки данных, больших баз данных, нейросетей и геоинформационных систем позволяют значительно повысить качество, надежность и скорость оценки. [6,9]

Данная область не стоит на месте и всячески интегрирует в себя современные информационные технологии, поддерживаемые на государственном уровне (например, Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200, утвердивший ФСО I-VI). Подобные меры позволяют учитывать больше возможных ситуаций, позволяя проводить более подробную и полную оценку. [10,11]

Таким образом, можно сделать вывод о том, что оценочная деятельность совершенствуется и адаптируется к новым возможностям и средствам.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 30 января 2026 года) (редакция, действующая с 1 марта 2026 года): Федеральный закон № 218-ФЗ [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года Одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. –Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404>
2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке (с изменениями от 28.12.2025 года). Федеральный закон № 237-ФЗ [Принят Государственной Думой 22 июня 2016 года]

Одобен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. –Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 31 июля 2025 года) (последняя редакция): Федеральный закон № 135-ФЗ [Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года года Одобен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. –Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 01 марта 2026 года) (редакция, действующая с 30 января 2026 года): Федеральный закон №190-ФЗ [Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года; Одобен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно– технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338>

5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изменениями на 20 февраля 2026 года) (редакция, действующая с 20 марта 2026 года): Федеральный закон №117-ФЗ [Принят Государственной Думой 19 июля 2000 года; Одобен Советом Федерации 26 июля 2000 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно– технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338>

6. Гречихин, В. Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования / В. Н. Гречихин, Е. В. Провалова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы VI Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 05–06 февраля 2015 года. Том 2015-Часть II. – Ульяновск: Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина, 2015. – С. 54-59. – EDN TJIWJH.

7. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д. Н. Рафикова, О. Н. Цаповская, Е. В. Провалова [и др.] // Астраханский вестник экологического образования. – 2023. – № 2(74). – С. 35-40. – DOI 10.36698/2304-5957-2023-2-35-40. – EDN ZJSNSK.

8. Провалова, Е. В. Методы повышения эффективности использования земли / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов // Наука в современных условиях: от идеи до внедрения : материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина, Ульяновск, 15 декабря 2022 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2022. – С. 573-578. – EDN AMAOKI.

9. Провалова, Е. В. Основные проблемы эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения в Ульяновской области / Е. В. Провалова, Ю. В. Ермошкин, О. М. Лашенкова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы VII Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 04–05 февраля 2016 года. Том 2016-2. – Ульяновск: Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина, 2016. – С. 296-300. – EDN VICJOF.

10. Провалова, Е. В. Обзор изменений в земельном законодательстве Российской Федерации в 2024 году / Е. В. Провалова, Р. Р. Богапов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 281-287. – EDN KGWDJH.

11. Эффективность методов мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами на примере городского округа Тольятти Самарской области / Ю. В. Ермошкин, Е. В. Провалова, А. А. Тимашов, Т. А. Ермошкина // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы V Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 11 июня 2013 года / Ульяновская государственная

сельскохозяйственная академия, Главный редактор А.В.Дозоров; ответственные: В.А. Исайчев, И.И. Богданов. Том 2013-1. – Ульяновск, 2013. – С. 149-154. – EDN RDCAVB.

CHANGES IN LEGISLATION IN ASSESSMENT ACTIVITIES

Ermoschkin Yu.V., Provalova E.V., Islivanova M.S.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *cadastral value, Federal valuation standards, regulation of the valuation system*

In a dynamic market economy, valuation activities form the basis of stability. Accurate valuation allows for more flexible responses to changing conditions and ensures the stability of financial systems, both individual and corporate, as well as governmental. Therefore, valuation activities become indispensable in rapidly changing environments. The purpose of this paper is to assess the effectiveness of valuation activities at the legislative level in the Russian Federation.