

**Воскресенская Е.В.,**  
к.ю.н., доцент  
Санкт-Петербургского государственного университета  
экономики и финансов

### **Историко-теоретические аспекты возникновения и развития независимой оценки и законодательства об оценочной деятельности**

*В статье рассматриваются исторические периоды становления и развития независимой оценки и оценочной деятельности в России. Анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что оценочные отношения различны по своей природе в зависимости от целей оценочной деятельности и сферой применения результатов оценки, что обусловило комплексный предмет правового регулирования оценочной деятельности.*

Развитие рыночной экономики требует развития ряда новых областей науки и практики и их углубленного изучения. В попытках поиска наиболее совершенных механизмов правового регулирования экономических отношений в новых условиях хозяйствования оправдано изучение опыта прошлых лет. Проведение исследования исторических особенностей правового регулирования оценочной деятельности представляет не только научно-теоретическое, но и практическое значение. Проблема становления института независимой оценки и развития законодательства об оценочной деятельности занимает важное место в сложном комплексе вопросов, связанных с изучением института оценочной деятельности.

Анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что проводимые в нашей стране преобразования потребовали возрождения института независимой оценочной деятельности, что предопределило возникновение потребности в изучении опыта отечественного правового регулирования оценочных отношений. Национально-исторический аспект позволяет рассмотреть содержание основных этапов отечественного исторического опыта независимой оценки с позиции современного подхода к регулированию оценочной деятельности в России.

В качестве объекта исследования выбраны исторические периоды развития оценочной деятельности в России:

- *первый период* - возникновение оценочной деятельности и становление законодательства об оценочной деятельности в дореволюционный период (начало 90-х годов XIX века – 1917 г.);

- *второй период* - застой в развитии оценочной деятельности и отсутствие законодательства об оценочной деятельности в советский период (1917 – 1991 г.г.);

- *третий период* - возрождение института независимой оценочной деятельности и развитие современного законодательства об оценочной деятельности.

*Первый период.* В этот исторический период оценочная деятельность развивалась в трех направлениях: для целей налогообложения, для организации ипотечного кредитования и в сфере исполнительного производства.

Термин «оценка» появился в отечественном экономическом и юридическом лексиконе в начале 90-х годов XIX века в связи с проведением в России налоговой реформы<sup>1</sup>. 8 июня 1893 г. в России издан закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34-х губерниях, одновременно с законом были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» (далее - Правила)<sup>2</sup>. Таким образом, для оценочной деятельности была создана законодательная база.

Предпосылками становления оценочного дела как элемента государственной экономической политики послужила необходимость в упорядочивании фискальной системы. Причинами, как и в других странах. Явилась неравномерность распределения налогов при переходе от подушного налогообложения к налогу с разного вида имуществ. С отменой крепостного права в России подушная подать утратила значение и была ликвидирована в 1888 г.<sup>3</sup> Новой налогооблагаемой базой призвано выступать недвижимое имущество. В странах Западной Европы в XVIII веке были начаты работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества. Посредством проводимого комплекса действий на основании полученных сведений были составлены кадастры<sup>4</sup>. Задача установления новой налогооблагаемой базы потребовала организации соответствующих мероприятий по изучению свойств недвижимого имущества различных типов и в России. Работы по учету и оценке недвижимости выполнялись на уровне земских и городских органов управления. На земских статистов была возложена обязанность по «регистрации явлений и фактов, предназначенных служить основаниями для оценки недвижимых имуществ»<sup>5</sup>. При этом в Москве, Санкт-Петербурге и Одессе

---

<sup>1</sup> Подушное налогообложение было заменено на налоги на имущество, поэтому появилась необходимость в оценке недвижимости имущества. //Цит. по: Волович Н.В., Турова Е.Ю., «Система управления земельными ресурсами в губернских городах Сибири в конце XIX - начале XX века», Томск: Изд-во Томского ун-та, 2000. – 48 с.

<sup>2</sup> В законе были определены основные правила об организации оценочного учреждения, осуществлении оценки недвижимого имущества и утверждения оценок. В каждой губернии создавалась оценочная комиссия, которая разрабатывала свои правила оценки, и на ее основании – порядок расчета налога на имущество. //По кн: Горб-Ромашкевич Ф.С.Очерки по истории, теории и практике податной оценки недвижимых имуществ. СПб. 1905. с. 11. В 1884 году выходит первый труд русского земского статистика – специалиста Романова Н. Н. «Исследования земских раскладок Вятской губернии», обосновывающей способы оценки. //По кн.: Примеры оценок разных видов недвижимых имуществ. Чернигов. 1884.

<sup>3</sup> См.: Горб-Ромашкевич Ф.С.Очерки по истории, теории и практике податной оценки недвижимых имуществ.СПб.1905.с.11; Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики. Киев, 1913. с.2.

<sup>4</sup> Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб., 1997. с. 14-15. Русов А.А. Указ.соч. с. 63-80.

<sup>5</sup> Горб-Ромашкевич Ф.К. Очерки по истории, теории и практике податной оценки недвижимых имуществ. СПб. 1905.

должен быть установлен особый порядок оценки недвижимых имуществ. В Правилах были определены основные правила: что такое оценочное учреждение, как оценивать недвижимое имущество, установление и утверждение оценок.

Правила определяли, что стоимость имущества - это ценность или доходность имущества, определяемая количеством рублей и копеек. В соответствии с параграфом 9 Положения о губернских и уездных земских учреждениях<sup>6</sup> предметами обложения, т.е. объектами оценки, являлись: «земли, фабрики, заводы промышленные и торговые заведения и вообще недвижимое имущество, принадлежащих подданным Русского государства, а также свидетельства на право торговли»<sup>7</sup>.

На этом этапе развития законодательства об оценочной деятельности наблюдается различие в походах к оценке недвижимости в зависимости от вида объекта: городское строение или сельская недвижимость. Однако в силу существенной разницы в экономическом укладе и сложившихся традиций и выработки оценочных приемов и методов самими земскими учреждениями на начальной этапе отсутствовала единая методика оценки для всех губерний.

Согласно Правилам в каждой губернии создавалась оценочная комиссия, которая разрабатывала свои основания и правила оценки, готовила специалистов для определения стоимости «недвижимых имуществ» и на ее основании – величину налога на имущество. В работе таких комиссий предусматривалось участие представителей управлений государственных имуществ в качестве «непременных их членов». На комиссии возлагались обязанности организации оценочной деятельности во всех местностях Российской империи. В частности, губернские оценочные комиссии были обязаны заниматься «размышлением разномыслий, возникающих между Уездною Земскою или Уездною Оценочною Комиссиею и Непременным ея 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). собирание 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».

---

<sup>6</sup> ПСЗ-II. Т. XXXIV. № 40457.

<sup>7</sup> Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики. Киев. 1913. с.3.

Первая крупномасштабная переоценка недвижимого имущества была проведена в 1901 г., реализуемая новым законом «О переоценке всех видов недвижимого имущества» (18.01.1899 г.)<sup>8</sup>, следующая в 1910 г., третья планировалась на 1914 г., но не состоялась в связи с вступлением России в первую мировую войну. В то время величина местных налогов напрямую связывалась с размером оценки. В ходе переоценок, производимых местными органами или городскими управами развивалась и нормативная база.

Проведение оценки для целей долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества – одна из частей сложного объекта правового регулирования как в дореволюционной, так и в современной России. Залоговые отношения имеют длительную историю, в том числе и в России. Однако оценка не могла стать их неотъемлемым элементом на первых этапах своего становления, так как принцип удовлетворения интереса кредитора из стоимости заложенного имущества укоренился в российском праве только в начале XIX века. Ограниченность позиции российского права в разрешении проблемы соотношения объема требования к ценности предмета залога проявилась и в правилах оценки кредитных учреждений: выдача суммы производилась на основании минимальной оценки закладываемых объектов<sup>9</sup>.

С образованием многочисленных кредитных учреждений, при отсутствии каких-либо общих рекомендаций и инструкций, основания оценок применялись самые разнообразные. Наиболее дифференцированные подходы применялись при оценке земли. Независимо от способа оценки предметом залога в соответствии с Инструкцией для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогоу Земельными банками 1876 г.<sup>10</sup> (далее - Инструкция) предметом залога могли выступать только «отдельные имения», которыми признавались «имения, закрепленные за одним или несколькими лицами отдельными крепостными актами, или на которые предоставляется план генерального или специального межевания». Это требование присуще и современному законодательству об ипотеке. Однако к оценке принимались и, следовательно, выступали объектом оценки только «удобные земельные угодья, закладываемого имения». Считалось заложенным и входило в оценочную опись вместе с ними имущество, которое на основании ст.ст.386, 387 Свода Законов гражданских<sup>11</sup> признавалось принадлежностью недвижимого имущества, а также не подлежащие оценке «неудобные земли того же владельца, вошедшие в состав оцениваемого имения, хотя они и не включаются в подесятинную оценку».

История оценки для целей судопроизводства началась в 1864 г. со вступлением в силу Устава гражданского судопроизводства<sup>12</sup>, где впервые были

---

<sup>8</sup> Горб-Ромашкевич Ф.К. Указ. соч. с. 12.

<sup>9</sup> Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999. с. 221, 227-234.

<sup>10</sup> Инструкция для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогоу Земельными банками 1876 г. М.: Типо-Литография С.П. Архипова, 1876.

<sup>11</sup> Свод Законов Российской империи. Т. X. Ч.1. СПб., 1892.

<sup>12</sup> Свод Законов Российской империи. Т. XVI. Ч.1. СПб., 1892.

систематизированы нормы об оценке. Таким образом, эта область применения специальных познаний получила наибольшее правовое воздействие. Сущность оценки имущества отражена в ст.145 Положения о взысканиях гражданских 1868 г.<sup>13</sup> (далее- Положение): «Оценкою определяется достоинство имущества на деньги». Проведение оценки согласно Положению преследовало три цели: осуществление продажи (оценка для продаж), определение стоимости заложенного имущества (оценка залогов), обеспечения казенных и государственных исков (оценка для обеспечения исков).

В отношении лиц, производивших оценку, в Уставе и в Положении используются термины «сведующие лица», «оценщики», под которыми понимаются «лица, имеющие сведения о достоинстве имуществ или по торговле, или по постоянному владению, или по занятиям службы, или по упражнениям в художествах и ремеслах». Логическое толкование норм Положения позволяет выделить субъекта оценочной деятельности – оценщика. Обращают на себя внимание предусмотренные нормативными актами гарантии достоверности оценки, заключающиеся в необходимости приглашения кроме оценщиков также экспертов или иных лиц, обладающих специальными познаниями в определенной области.

Основаниями для проведения оценки или юридическими фактами возникновения оценочных отношений по Уставу и Положению следует признать: акт о назначении специалиста («приглашение к оценке») и договор между взыскателем и должником со специальной оговоркой о порядке определения размера убытков, что представляет собой условие возникновения оценочных отношений в зависимости от наступления ущерба, повреждения или утраты.

Исследование способов проведения оценки имущества для целей судопроизводства позволило провести аналогию с современными правилами:

- по определению доходности - доходный подход;
- посредством сопоставления цен по аналогичным сделкам – сравнительный подход;
- по расходам на приведение в удовлетворительное состояние – затратный подход.

**Второй период.** 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. Ряд нормативных документов, которые основывались на дореволюционном опыте, ис-

---

<sup>13</sup> Свод Законов Российской империи. Т. XVI. Ч.1. СПб., 1892.

пользовался в СССР в 20-е годы, а также при переоценке основных фондов в 1969 г.<sup>14</sup>.

**Третий период** Первоначальный импульс заинтересованности российского общества в специальности и профессии оценщика был связан с необходимостью приватизации большей части государственного имущества. Впервые 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 «определение 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.

В 1993 году, уже в Российской Федерации, была образована первая профессиональная организация оценщиков - Российское общество оценщиков. Это и стало началом отсчета становления профессии оценщика в современной России.

Мощным толчком к развитию независимой оценки в России явилось принятие части первой Гражданского кодекса РФ, а также разрешение использовать при переоценке основных фондов независимых экспертов. Практически, лишь с 1995 г. независимая оценка имущества для определения рыночной стоимости начала широко внедряться в рыночный механизм. В связи с этим, возникла потребность в совершенствовании законодательства, регули-

---

<sup>14</sup> Как все начиналось. //Финансовая Россия. 1994. № 11.

рующего оценочную деятельность независимых оценщиков. Несмотря на то, что в настоящий момент сформирована система регулирования оценочной деятельности, актуальными остаются вопросы совершенствования законодательства, регулирующего оценочную деятельность.

В настоящее время в Российской Федерации сформирована законодательная база, регулирующая оценочную деятельность, которая состоит из ст.ст.34, 71 Конституции РФ, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Наряду с федеральным и региональным законодательством в систему правового регулирования оценочной деятельности входят подзаконные акты, в том числе постановления Правительства Российской Федерации - от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки»<sup>15</sup> (Постановление № 519), от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»<sup>16</sup> (Постановление № 945).

В статье 71 Конституции РФ определены предметы ведения РФ и предметы, которые находятся в совместном ведении РФ и субъектов РФ. Правовые основы регулирования оценочной деятельности базируется на общих принципах государственной финансовой политики.

Основным правовым документом, посвященным оценочной деятельности является Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ и муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с имуществом или для иных целей, в том числе случаи обязательной оценки объектов (ст.2 Закона об оценочной деятельности). Из статьи 1 указанного закона следует, что законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из этого Закона и принимаемых в соответствии с ним иных федеральных законов, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Указанный закон выделил объект правового регулирования, вертикальную и горизонтальную структуру законодательства об оценочной деятельности, определил основные понятия, единые цели и задачи законодательства об оценочной деятельности.

В системе регулирования оценочной деятельности все более прочное место занимает локальное нормотворчество самих независимых оценщиков и их объединений и ассоциаций, представленное в виде профессиональных стандартов (регламентов, положений) Системное толкование ст.ст.15, 19, 20 Закона об оценочной деятельности позволяет сделать вывод, что в обязанности оценщика вменяется использовать стандарты оценочной деятельности,

---

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» //СЗ РФ. 2001, № 29, ст. 3026.

<sup>16</sup> Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». //СЗ РФ. 1999. № 35. ст. 4326.

разрабатываемые уполномоченным государственным органом и саморегулируемыми организациями оценщиков, а также соблюдение правила деловой и профессиональной этики. Однако возникает вопрос о юридической силе данных стандартов, на который нельзя ответить, не определив место данных положений по отношению к системе источников права.

В соответствии с доктриной частного права источниками норм права являются<sup>17</sup>: нормативные правовые акты и правовые обычаи.

Ни к одному из двух этих источников отнести профессиональные стандарты оценочной деятельности нельзя. Даже включение в стандарты некоторых норм законодательства не делает все положения стандартов источниками права. Норма права, закрепленная в законодательстве или правовом обычае, представляет собой, прежде всего, общеобязательное правило поведения. Особенности же тех отношений, которые регулируются профессиональными стандартами оценочной деятельности, таковы, что в данной сфере, ввиду ее существенно рискованного характера, требующего творческого подхода к решению поставленных задач, не существует и не может существовать той «единственно правильной» модели поведения, которая могла бы быть закреплена в норме права. Другая причина невозможности закрепления профессионального стандарта в нормативном правовом акте связана с особенностями той формы, в которой обычно закрепляются требования профессиональных стандартов. Эта форма напрямую связана с творческим характером регулируемой деятельности. Профессиональные стандарты в различных сферах деятельности принимаются или санкционируются либо органами, которые не относятся к органам государства, либо их принимают и санкционируют государственные органы, у которых компетенция по принятию подобных нормативных правовых актов неочевидна.

В мировой практике профессиональные стандарты оценочной деятельности устанавливаются профессиональными ассоциациями независимых оценщиков. Например, для оценщиков ряда государств профессиональные стандарты оценочной деятельности устанавливаются негосударственной профессиональной организацией – Международным комитетом по стандартам оценки имущества<sup>18</sup>. Что касается российских профессиональных стандартов оценочной деятельности, то в настоящее время в России нормой федерального закона в компетенцию органов, которым предоставлено право регулировать оценочную деятельность, включено полномочие устанавливать профессиональные стандарты этой деятельности. В соответствии со ст.20 Закона об оценочной деятельности стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, т.е. федеральным органом власти, что, казалось бы,

---

<sup>17</sup> Суханов Е.А. Источники гражданского права. /В кн.: Гражданское право: Учебник /Отв. ред. Е.А.Суханов. Т.1. М., 1998. с.59-62; Егоров Н.Д. Гражданское законодательство. /В кн.: Гражданское право: Учебник: В двух частях /Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев, А.А.Иванов и др.; Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. - М.: ПРОСПЕКТ. -Ч. 1.- 1996. с.31-44.

<sup>18</sup> Названный комитет образован в 1981 году.



придает данным стандартам силу нормативных правовых актов, тем более что в законе прямо предусмотрена обязательность профессиональных стандартов оценочной деятельности для исполнения.

Однако на практике нормы профессиональных стандартов оценочной деятельности не наделяются в полной мере той юридической силой, которая присуща нормативным правовым актам. «Несмотря на то, что стандарты профессиональной деятельности не являются источниками права, их правовая природа, как представляется, достаточно близка к природе такого источника права, как правовой обычай»<sup>19</sup>.

Так как правила, закрепленные в профессиональных стандартах оценочной деятельности, не являются правовыми нормами, то их утверждение актом федерального органа исполнительной власти не имеет целью придания данным правилам императивно обязывающей силы. Актом государственного органа власти стандартам придается публичность особого характера – информационная. В силу этой публичности лицо, осуществляющее оценочную деятельность, не вправе ссылаться на неизвестность ему правил, закрепленных в стандартах. Вместе с тем, закрепление того или иного правила в профессиональных стандартах не препятствует лицу, при рассмотрении спора в суде, требовать применения к правовой оценке его действий правил, отличных от тех, что закреплены в стандарте.

Таким образом, в системе нормативных правовых актов, регулирующих осуществление оценочной деятельности можно выделить следующие уровни: федеральное законодательство (федеральные законы, акты Правительства Российской Федерации, федеральных министерств и ведомств), законодательство субъектов Российской Федерации, акты муниципальных органов. Отметим, что при изучении нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность (речь идет о правовых актах субъектов Российской Федерации, актах органов местного самоуправления), следует исходить из положений п.п. «ж» и «о» ст. 71 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которыми установление правовых основ единого рынка, гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации. Этими конституционными положениями определяются пределы правового регулирования, осуществляемого актами различных уровней: федерального, субъектов Российской Федерации, муниципального. Каждая из этих подсистем нормативных актов имеет свое назначение в обеспечении полноты правового регулирования оценочной деятельности.

Таким образом, историко-правовой анализ возникновения и развития независимой оценки и законодательства об оценочной деятельности в России позволяет сделать следующие выводы. Современный этап вправе именоваться периодом возрождения в России института оценочной деятельности. В процессе исторического развития независимая оценочная деятельность при-

---

<sup>19</sup> Ковалевский М.А. Источники правового регулирования и субъекты официального бухгалтерского учета. //Кодекс-info. 2003. № 2. с.22-23.

обретает самостоятельное значение лишь при определенном уровне развития экономических отношений с возрастанием роли рыночных механизмов.

Важное место в сложном комплексе вопросов, связанных с созданием целостного учения о независимой оценке в гражданском праве занимает проблема становления института оценочной деятельности как одного из элементов формирующегося механизма правового регулирования. Механизм правового регулирования общественных отношений по поводу оценки имущества может быть направлен на защиту частных и/или публичных интересов, что обусловлено самостоятельными и отличными целями оценочной деятельности и сферой применения результатов оценки. Это состояние позволяет прийти к выводу, что различная природа оценочных отношений, определяемая целями оценочной деятельности и сферой применения результатов оценки обусловила *комплексный предмет правового регулирования оценочной деятельности*. Комплексный предмет правового регулирования оценочной деятельности требует адекватного общего механизма правового регулирования.

Историко-правовой анализ исследуемого правового института способствовал обнаружению в оценочной деятельности разных периодов, несмотря на исторические особенности, множество общих черт. Это позволило проследить формирование и эволюцию основных черт оценочной деятельности, а также становление комплексного механизма правового регулирования оценочной деятельности, особенности которого заключаются в следующем:

- установление частно-правовых (договорных) и публично-правовых (административных) оснований проведения независимой оценки;
- ограничение субъективизма при проведении оценки;
- отражение в оценке существенных свойств оцениваемого объекта для обеспечения свободного и равноценного обмена, соответствующим в обществе требованиям разумности и справедливости;
- определение презумпции достоверности определенной оценщиком стоимости имущества и установление возможности оспаривания результатов оценки.

#### **Список литературы:**

1. Волович Н.В., Турова Е.Ю. Система управления земельными ресурсами в губернских городах Сибири в конце XIX - начале XX века - Томск: Изд-во Томского ун-та, 2000. – 48 с.
2. Горб-Ромашкевич Ф.С. Очерки по истории, теории и практике податной оценки недвижимых имуществ. СПб. 1905. 85 с.
3. Гражданское право: Учебник /Отв. ред. Е.А.Суханов. Т.1. М., 1998. 384 с.
4. Гражданское право: Учебник: В двух частях /Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев, А.А.Иванов и др.; Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. - М.: ПРОСПЕКТ. - Ч. 1.- 1996. 600 с.
5. Инструкция для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогоу Земельными банками 1876 г. М.: Типо-Литография С.П. Архипова, 1876.
6. Как все начиналось. //Финансовая Россия. 1994. № 11.
7. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М.: Статут, 1999. с. 221, 227-234.

8. Ковалевский М.А. Источники правового регулирования и субъекты официально-бухгалтерского учета. //Кодекс-info. 2003. № 2. с.22-27.
9. Примеры оценок разных видов недвижимых имуществ. Чернигов. 1884.
10. Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики. Киев, 1913.
11. Свод Законов Российской империи. Т. XVI. Ч.1. СПб., 1892.
- 12.**Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб., 1997. 285 с.