

Госдума меняет правила игры для оценщиков и оценки

Сегодня Совет Госдумы принял решение о подготовке к рассмотрению палатой законопроекта № 428465-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», сообщается в материалах ГД.

Этим документом уточняются правила проведения экспертизы отчетов об оценке и изменяется порядок вступления в члены саморегулируемых организаций оценщиков.

Как отмечает в пояснительной записке к законопроекту его автор, депутат Госдумы М. Емельянов, на сегодняшний день проведение обязательной экспертизы отчетов об оценке закреплено положениями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» и Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом в законодательстве РФ не определены правила проведения экспертизы отчетов об оценке, а также требования к квалификации, права и обязанности лиц, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке. Наличие правового вакуума в области экспертизы отчетов об оценке привело к установлению саморегулируемыми организациями оценщиков различных видов экспертиз отчетов об оценке, принципов и правил проведения экспертизы, а также требований к лицам, проводящим экспертизу отчетов об оценке, что существенно снижает эффективность экспертизы отчетов об оценке, являющейся основным инструментом регулирования оценочной отрасли и повышения качества оценочных услуг.

Вместе с тем международная практика оценочной деятельности показывает, что экспертиза отчетов об оценке, наряду с оценкой, является частью оценочной деятельности. В связи с этим, законодательство РФ в области оценочной деятельности, оставаясь в правовой доктрине саморегулирования, должно установить единые фундаментальные положения не только в отношении оценки, но и в отношении экспертизы отчетов об оценке.

Предлагаемый Законопроект направлен на законодательное закрепление понятия экспертизы отчета об оценке, как составляющей оценочной деятельности, наряду с оценкой, а также понятия экспертного заключения на отчет об оценке.

В соответствии с действующими нормами законодательства РФ, определяющими случаи обязательного проведения экспертизы отчетов об оценке, Законопроект устанавливает единственный вид экспертизы отчета об оценке. Данная экспертиза предусматривает проверку отчета об оценке на предмет соблюдения оценщиком требований законодательства РФ об оценочной деятельности, согласно которым отчет об оценке, в первую очередь, не должен содержать ошибки, оказывающие существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Одновременно, в составе оценщиков, как субъектов оценочной деятельности, Законопроект выделяет экспертов саморегулируемых организаций оценщиков (далее - Эксперт) - оценщики, являющиеся членами экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков, наделенных правом проводить экспертизу отчетов об оценке. По аналогии с оценкой Законопроект определяет основные права и обязанности Эксперта, а также требования к его независимости в процессе экспертизы отчетов об оценке.

В целях повышения качественно-го состава экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков Законопроект предлагает ввести единых требований к квалификации оценщика, претендующего на избрание в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков. Разработка и утверждение данных требований отнесены к компетенции Национального совета по оценочной деятельности. Кроме того, положения Законопроекта закрепляют за саморегулируемой организацией оценщиков право устанавливать дополнительные требования к членам экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков.

Поскольку экспертиза отчетов об оценке не предполагает проведение альтернативной оценки, Законопроект устанавливает, что Эксперт несет ответственность за результаты экспертизы отчета об оценке в соответствии с законодательством РФ, в отличие от оценщика, который несет имущественную ответственность за результаты проведенной оценки. При

этом, выступая в роли оценщика при проведении оценки, данное лицо несет имущественную ответственность, вне зависимости от наличия у него статуса Эксперта.

Закрепляя понятие экспертизы отчета об оценке, как составляющей оценочной деятельности, Законопроект, по аналогии с оценкой, устанавливает основания для проведения экспертизы, обязательные требования к договору на проведение экспертизы и общие требования к содержанию экспертного заключения.

Отдельным важным нововведением, предусмотренным Законопроектом, является изменение порядка приема физических лиц в члены саморегулируемых организаций оценщиков. Накопленный на сегодняшний день опыт явно показывает отрицательное влияние на развитие оценочной деятельности существующей практики открытого «входа в профессию» всех желающих лиц, имеющих документ об оценочном образовании. Регулярный выход на рынок оценочных услуг большого числа низкоквалифицированных оценщиков, провоцирует повсеместные случаи ценового демпинга, что приводит к снижению качества оценочных услуг, в частности, при оказании услуг в рамках исполнения государственных контрактов на проведение оценки.

Учитывая положительный опыт, накопленный в системе саморегулирования арбитражных управляющих, положения Законопроекта предлагают ужесточить требования к физическим лицам, вступающим в члены саморегулируемых организаций оценщиков, введя условие об обязательном наличии минимального стажа работы помощником оценщика, установленного Национальным советом по оценочной деятельности, и успешной сдаче теоретического экзамена, программа которого будет разработана Национальным советом по оценочной деятельности. Следует отметить, что существующие положения Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уже устанавливают в качестве одной из функций Национального совета по оценочной деятельности разработку рекомендаций о сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков.

Источник: www.pravo.ru

Коростелев С.П.: Комментарий к изменениям в законе «Об оценочной деятельности в РФ»

Итак, долгожданное для оценочного сообщества событие, а именно внесение в наш основополагающий ФЗ №135 изменений, касающейся кадастровой оценки состоялось. Причем произошло это как-то стремительно перед уходом Госдумы в отпуск. Напомним, что в первом чтении эти изменения были приняты Госдумой 6 мая 2009 г. Более года внутри госаппарата происходило согласование позиций и интересов различных ведомств. И вот неожиданно в самую жару начали происходить действия, а именно 9 июля принят Закон во втором и третьем чтении, 14 июля одобрен Советом Федерации, 23 июля Президент РФ подписывает Закон, 26 июля он опубликован, 6 августа вступил в силу (за исключением отдельных статей).

В этой спешке совсем забыли спросить мнение оценщиков об этих изменениях. Я излагаю свое мнение, которое в чем-то может быть и ошибочным.

Федеральным законом от 22.07.2010 г. №167-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон Об оценочной деятельности в РФ и отдельные законодательные акты РФ в Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» внесены следующие важные изменения и дополнения:

1. Дано определение кадастровой стоимости.

2. Введена новая **ГЛАВА III¹. Государственная кадастровая оценка**, в которой:

- дано определение «государственной кадастровой оценки» (ГКО);
- определено кто и когда принимает решение о проведении ГКО и кто является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости;
- кто составляет перечень оцениваемых объектов недвижимости и представляет исходные данные для ГКО;
- кто должен определять кадастровую стоимость и как должно осуществляться страхование ответственности за причинение ущерба;
- как должна проводиться экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;
- кто и как должен утверждать результаты определения кадастровой стоимости и опубликовывать их результаты;
- как должны рассматриваться споры о результатах определения кадастровой стоимости;

• кто и когда вносит результаты определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости и т.д.

3. Внесены изменения в Земельный и Лесной кодексы РФ и в закон «О налогах на имущество физических лиц».

4. Внесены отдельные изменения в текст ФЗ-135.

5. Определены сроки вступления в силу отдельных статей ФЗ-167.

Рассмотрим теперь более подробно эти нововведения.

1. Определение кадастровой стоимости. Для оценщиков - вопрос принципиальный, так как понятийный аппарат лежит в основе любой оценки. Понятие «кадастровая стоимость» (по моему мнению, очень неудачное), уже давно введено в оборот. Причем это понятие пришло на смену другому понятию - «нормативная цена». В бытовом и деловом обороте эти понятия - синонимы. Однако в оценочной деятельности эти понятия не могут быть смешаны. Цена и стоимость - это разные понятия. В теории и практике оценки есть понятие «стоимость для целей налогообложения» и базы оценки на основе рыночной и нерыночной стоимости. А в нашем же законодательстве кадастровая стоимость применяется как для налогообложения недвижимости, так и для управления недвижимостью, а именно, - для назначения арендных ставок, определения выкупной цены и т.п. Если для налогообложения недвижимости может быть использовано любое законодательно установленное понятие стоимости, то для эффективного управления недвижимостью необходимо использовать только рыночную стоимость.

До настоящего времени не было общепринятого понятия «кадастровая стоимость». В разных нормативных документах давались различные определения, например:

1. «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. №145: **Кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход.**

2. «Методика государственной оценки земель поселений». Утверждена Росземкадастром 18.10.2000 г.: **«Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина, отра-**

жающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании».

3. ФСО-2 п.10: «При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».

Однако было понятно, что если кадастровая стоимость применяется как для налогообложения, так и для управления недвижимостью, то она должна быть близка рыночной стоимости. Так и записали в Проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и другие законодательные акты РФ». Редакция 1-го чтения (6 мая 2009 г.): «Для целей настоящего Федерального закона под **кадастровой стоимостью** понимается **рыночная стоимость**, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»

В результате получился конфуз, так как в ФСО рыночная и кадастровая стоимость - это разные понятия. Надо было с этим что-то делать. Тогда из определения убрали слово «рыночная» и так и утвердили. Окончательная редакция, принятая Госдумой и Советом Федерации и утвержденная Президентом РФ: *в областях и Татарстане* и обещает до конца 2011 г. оценить объекты капитального строительства на территории всей страны /3/ и т.д.

2. В ФЗ-135 введена новая **ГЛАВА III. государственная кадастровая оценка**. В этой главе речь идет об администрировании процесса «определения кадастровой стоимости» (заметим, что по Закону кадастровая стоимость не оценивается, а определяется). Зачем эта глава нужна в Законе об оценочной деятельности не совсем понятно, - есть, так есть. Что в ней наиболее важно. В своей предыдущей ст. 3 я приводил высказывание Премьера Путина В.В. по поводу кадастровой оценки, которая *неизвестно как проводится* и что необходимо возложить право оценки земли *только на субъекты РФ, исключив из этого процесса соответствующие федеральные службы*. То есть Премьер выступил за децентрализацию кадастровой оценки. И это единственно верное решение, что показала многовековая история оценки для целей налогообложения в различных странах,



в том числе и в дореволюционной России /2,4,7/. По Закону 1893 года массовая оценка недвижимости для налогообложения возлагалась на уездные, а по Закону 1899 года - на губернские оценочные комиссии. Нельзя в такой большой стране как Россия проводить массовую оценку недвижимости из единого федерального центра. Получиться то, что получилось у нас с кадастровой оценкой земли /2,4,5/. Однако, если нельзя, но очень хочется, то можно. Что мы видим в нашем Законе? А видим мы правильную позицию: *Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, по решению органа местного самоуправления...* Но ст.5 полностью перечеркивает эту правильную позицию: *«3. До 1 января 2013 г. полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные статьей 24.14 и частью пятой ст. 24.16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ Об оценочной деятельности в РФ (в редакции настоящего Федерального закона), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, то есть Росреестр.* Таким образом, вопреки указаниям Путина В.В., централизованная система оценки недвижимости сохраняется. То есть «очень коррупционная сфера» (цитата В.В. Путина) ни куда не исчезает.

Далее в Законе прописано, кто должен «определять кадастровую стоимость» (опять заметим, что не оценивать, а определять!). Определять должны оценщики, причем *«в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости»* (заметим, что ни о каких методических указаний в Законе не говорится). В соответствии с ФЗ-135 оценщиками являются физические лица. Однако участвовать в конкурсах Росреестра могут только юридические лица с условием обеспечения госконтракта (например, по одному из последних конкурсов - примерно 170 млн. руб.). Следовательно, победить в конкурсе и стать «исполнителем работ по определению кадастровой стоимости» могут только очень крупные юридические лица, имеющие разветвленную

филиальную сеть в регионах. Заметим также, что требование по *страхованию ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей* относится к исполнителям работ, а не к оценщикам.

Новацией Закона является обязательное требование к исполнителю работ *обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.* Вот тут могут возникнуть большие проблемы. А если оценщики состоят в разных СРО? А где мы возьмем экспертов в СРО, которые смогут провести качественную экспертизу отчетов по определению кадастровой стоимости миллионов объектов недвижимости?

Далее, для качественной работы оценщика необходима достаточно обширная исходная информация по объектам оценки и состоянию рынка недвижимости. Как Закон решает эту проблему? В соответствии с ним перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки должен формироваться «органом кадастрового учета», то есть оценке подлежат только те объекты недвижимости, которые зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости (ГКН). У нас, как известно, действует заявительный принцип и в ФЗ-221 «О государственном кадастре недвижимости» задача постановки на учет всех объектов не ставится. Дачная амнистия, по мнению большинства, провалилась. Поэтому в ГКН зарегистрировано только незначительное количество объектов недвижимости. Когда будет завершен процесс регистрации - неизвестно. Оценивать же только отдельные объекты недвижимости не имеет смысла. Кроме того, как мы видим, от процесса составления перечня оцениваемых объектов недвижимости устранены местные органы власти, которые наиболее заинтересованы в налоге на недвижимость.

Что касается «количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, необходимых для проведения ГКО», то их также должны предоставить оценщикам «орган кадастрового учета». Что это за данные оценщикам очень хорошо известно. В технических (кадастровых) паспортах БТИ, как правило, содержится устаревшая информация. Этой информации абсолютно недостаточно для проведения ка-

чественной оценки. Кроме того, в марте этого года вступили в силу поправки в законы о регистрации прав и о ГКН, согласно которым предоставление техпаспортов и планов БТИ для регистрации прав не требуются, если эти планы или паспорта предоставлялись в Росреестр (ФРС, Регпалату) ранее, хотя бы и в прошлом веке.

Оценщикам известно, что для проведения оценки объекта недвижимости необходим личный осмотр его с целью выявления реального состояния и накопленной амортизации. Закон этого не предполагает, то есть исходит из того, что определить кадастровую стоимость можно и дистанционно с федерального центра. А это, в свою очередь, создает почву для оспаривания результатов кадастровой оценки.

3. Внесены изменения в Земельный и Лесной кодексы РФ и в закон «О налогах на имущество физических лиц».

Законом ФЗ-167 внесены важные изменения в Земельный кодекс (ст.66). Ранее п.3 этой статьи был следующим:

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается **в процентах от его рыночной стоимости.**

С позиции теории и практики налогообложения недвижимости это определение абсолютно верно, так как стоимость недвижимости для налогообложения (кадастровая стоимость) должна быть меньше рыночной. Это обуславливается тем, что при массовой оценке недвижимости точность оценки значительно ниже, чем при индивидуальной, а также с целью уменьшения количества апелляций. Эти положения прописаны в международных стандартах массовой оценки (IAAO). Однако у нас эта статья не работала, так как нигде в нормативных документах не прописаны эти проценты, и суды отклоняли иски собственников. Теперь эта статья будет прописана следующим образом:

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка **устанавливается равной его рыночной стоимости**

Безусловно, новая редакция требует осмысления и разъяснения. Что имел в виду законодатель и зачем это сделано - непонятно. Как изложено выше - теперь при ГКО не надо определять рыночную стоимость, а когда надо - неизвестно. Или это надо для апелляций? Будем ждать разъяснений.

Внесены изменения также в закон «О налогах на имущество физических лиц». Ранее п.2 ст.5 прописывал методику определения инвентаризационной стоимости, теперь сказано, что



Коростелев С.П.: Комментарий к изменениям в законе «Об оценочной деятельности в РФ»

Продолжение.

порядок расчета такой стоимости устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности»;

Этот пункт не имеет отношения к оценочной деятельности, так как у оценщиков нет такого понятия, как «инвентаризационная стоимость». С позиции теории оценки такой стоимости не может быть. Важно, что законодатель наряду с кадастровой стоимостью оставил это понятие и определил орган, который будет разрабатывать методику расчета этой стоимости - Росреестр. Какие проблемы при этом возникают, и какие ошибки допускаются подробно описано в учебном пособии /2/.

Внесены также изменения в Лесной кодекс относительно ГКО лесных участков. Теперь она должна проводиться в соответствии с ФЗ-135.

4. Внесены отдельные изменения в текст ФЗ-135.

Законом ФЗ-167 внесены отдельные незначительные, на первый взгляд, изменения в текст Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

- из ст. 21 «Профессиональное обучение оценщиков» убрано слово «высшими». То есть, как я понимаю, теперь оценщиков можно будет готовить в ПТУ. Зачем это сделано - непонятно. Нужен комментарий;

- введена новая норма, что *Утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации*. Это, на мой взгляд, единственная прогрессивная норма, так как позволяет упростить процесс разработки стандартов оценки;

- порядок осуществления надзора за СРО оценщиков теперь будет устанавливаться *уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности*. Надо сказать, что в тексте ФЗ-135 этот орган упоминается более 20 раз. Это основной государственный регулятор оценочной деятельности в стране. И все проблемы профессиональной оценки в стране связаны именно с ним.

Пока ничего хорошего о деятельности этого органа сказать нельзя, а вот проблем он создал много, в том числе и с кадастровой оценкой. Я уже как-то писал о деструктивной роли этого органа в деле остановки инвестиционно-строительной деятельности на федеральной земле (знаменитое Постановление Правительство ПП505 и ТЗ к нему)¹ и вот теперь новый вклад в теорию и практику оценки;

- Изменена ст. 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор». Теперь к требованию независимости оценщика добавлены также требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. То есть теперь «юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является **аффилированным лицом заказчика**, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ. Эта проблема возникала при проведении кадастровой оценки земельных участков, так как заказчиком работ выступал Росреестр, а исполнителями, как правило, его же ФГУПы. То есть, похоже, теперь это будет невозможно. Однако тут найдено уже оригинальное решение. Можно же действующих и бывших сотрудников ФГУП, имеющих дипломы оценщиков, объединить в самостоятельное СРО оценщиков, которое также будет проводить и экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости. По моему мнению, так и поступили, образовав НП «Кадастр-оценка». И всё - проблема решена. Интересным фактом, например, является то, что Президент НП «Кадастр-оценка» и Начальник Управления оценки объектов недвижимости Росреестра имеют одинаковые ФИО.

ВЫВОДЫ:

1. Судя по внесенным изменениям в ФЗ-135, в стране за более чем 13 лет так и не выработана концепция налогообложения недвижимости. Проведена масса экспериментов в регионах, истрачены огромные бюджетные средства, а концепции так и нет. Наши чиновники действуют так, как будто мы находимся на необитаемом острове, им неведомо, что за многовековую исто-

рию человечество выработала критерии эффективного функционирования налога на недвижимость. Одним из главных из них является децентрализация процедур массовой оценки и администрирования налога на недвижимость. И действует налог только в том случае, когда работает местное самоуправление, а не встраивается в вертикаль власти /3/. Методология массовой оценки недвижимости тесным образом связана с концепцией налогообложения, принятой в стране. Нельзя телегу ставить впереди лошади. Не получится ничего хорошего.

2. Ознакомившись с внесенными поправками в ФЗ-135 можно сделать вывод о том, что Закон направлен на реализацию интересов определенной группы лиц, давно занимающейся кадастровой оценкой на федеральном уровне. В данном случае действуют принцип: важен процесс, а не результат. Безусловно, под кадастровую оценку недвижимости будут выделены огромные денежные средства, и они будут освоены. Однако результата мы не достигнем, а получим огромное количество споров с собственниками недвижимости. При этом крайними, в данном случае, станут оценщики, но в ГКО они будут выступать в качестве статистов и «подносчиков снарядов».

3. Глава о кадастровой оценке недвижимости написана с большим количеством дыр и полностью противоречит теории и практике массовой оценки недвижимости, изложенных в международных стандартах (IAAO и МСО) и практике дореволюционной России. Этот закон не имеет прямого действия, так как к нему необходимо готовить ряд нормативных документов.

4. Неоднократные призывы оценщиков к НСОД о необходимости создания Комитета по кадастровой оценке недвижимости проигнорированы, и мы теперь имеем вот такой Закон, который не решает ни одну проблему массовой оценки недвижимости для целей налогообложения, а только усугубляет их.

5. Сегодня со всей очевидностью встает вопрос об эффективности работы НСОД. Если мы не заставим этот орган работать, то все время будем попадать в ситуации типа Сочи или кадастровой оценки, с постоянной потерей репутации профессионального оценочного сообщества.



О назначении оценщиков в качестве процессуальных лиц-экспертов

Генеральный директор НП «СМАОс» Ю.В. Усова обратилась в Минэкономразвития РФ с обращением о практике назначения оценщиков - членов саморегулируемых организаций оценщиков в качестве процессуальных лиц-экспертов, готовящих заключения по инициативе судов и следственных органов.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития РФ, утвержденному постановлением Правительства РФ от 5 июня 2008 г. №437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в Вашем обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. По вопросу о подготовке экспертом-оценщиком отчета об оценке для включения в состав экспертного заключения, сообщаем, что рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства эксперт привлекается в соответствии с положениями процессуального законодательства РФ, а также Федеральным законом от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ».

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» под профессиональной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, понимается оценочная деятельность. Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Таким образом, деятельность оценщика, назначенного в качестве процессуального лица - эксперта, готовящего заключение по инициативе суда или следственных органов по установлению рыночной стоимости, по мнению Департамента, осуществляется в соответствии как с законодательством об оценочной деятельности, так и в соответствии с положениями процессуального законодательства РФ и законом №73-ФЗ.

В соответствии со ст. 204 Уголовно-процессуального кодекса РФ и 86 Арбитражного процессуального кодекса РФ в заключении указываются, в том числе, содержание и результаты исследований с указанием примененных методов. Материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта, также прилагаются к заключению и служат его составной частью. Согласно ст. 25 Закона №73-ФЗ эксперт государственного судебно-экспертного учреждения в заключении также должен отразить содержание и результаты исследований с указанием примененных методов и приложить материалы, иллюстрирующие это заключение.

При постановке вопроса об определении рыночной стоимости в рамках судопроизводства эксперт-оценщик, по мнению Департамента, должен приложить к своему заключению отчет об оценке как материал, иллюстрирующий это заключение. В свою очередь, отчет об оценке должен соответствовать Закону об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки

(приказы Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№254, 255, 256) и стандартом и правилами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

2. По вопросу о том, является ли заключение эксперта-оценщика предметом контроля в порядке, предусмотренном ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности, сообщаем следующее.

Согласно ст. 18 Закона об оценочной деятельности контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности осуществляется этими организациями. В соответствии со ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности контроль саморегулируемой организации оценщиков за осуществлением оценочной деятельности распространяется на соблюдение членами требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков и других нормативных правовых актов РФ.

Таким образом, отсутствует законодательное закрепление возможности распространения положений ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности на проверку заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства. Однако саморегулируемые организации оценщиков в рамках положений ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности могут осуществлять проверку отчета об оценке, в том числе составленного в рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства.

Д.В. Скрипичников, Заместитель директора Департамента Корпоративного управления

Реклама

ООО «ОЦЕНОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОМЕТЕЙ-ЦЕНТР»

- НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ВСЕ ВИДЫ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ
- АВАРИЙНЫЙ КОМИССАРИАТ.
- ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ПРИ ДТП
- ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ И РЕСПУБЛИКЕ АЛТАЙ



Тел.: 3852-36-81-83
г. Барнаул, пр. Калинина, 8

"Спорные участки все же можно будет признать жилыми..."

Минрегион в своем последнем законопроекте намерен запретить индивидуальное жилищное (дачное) строительство на сельхозземлях и землях вне границ населенных пунктов. Что же касается дачного строительства в границах поселений, то оно должно быть приведено в соответствие градостроительным планам. Этот проект может подвести черту под развитием жилищного строительства экономкласса и заметно взвинтить цены на загородную недвижимость других классов.

Проект закона «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части уточнения правового режима использования садовых, огороднических и дачных земельных участков» ставит своей целью упростить и окончательно оформить категоризацию земель в России. Ни для кого не секрет, что нормы старого законодательства частично противоречили друг другу, и окончательно ситуация обострилась после принятия Конституционным судом РФ решения о возможности «дачной прописки». Для того, чтобы это решение перешло в статус реально действующей нормы, необходимо было разобраться с тем, какие загородные дома - и дачи - можно считать полноценным жильем с правом прописки в этом жилье. И министерство регионального развития разобралось с этой проблемой - на свой лад.

По мнению директора по развитию MOZAIK Development Д. Макарова, появления подобного проекта в той или иной форме все давно ждали, так как существующее деление земельных участков по категориям и видам разрешенного использования имело ряд противоречивых моментов, которые не были прописаны буквой закона. «Например, в существующем законодательстве практически не прописаны условия использования земельных участков, имеющих категорию земель сельскохозяйственного назначения и разрешенное использование под дачное строительство», - рассказывает Макаров.

Земельные участки предлагается разделить на три типа: дачные, на которых мо-

жет размещаться индивидуальный жилой дом и хозяйственные строения; садовые, предназначенные для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных культур; огородные - на них также не предполагается ни проживания граждан, ни посадки плодовых деревьев. При этом дачные участки, согласно проекту Минрегиона, «должны находиться в границах населенных пунктов» и не могут располагаться на землях сельхозназначения. На практике это означает, что дома, построенные вне границ населенных пунктов, нельзя будет признать жилыми, и соответственно - подключить их к городским системам коммуникации. Усложнится и процедура строительства жилого дома на дачном участке - для этого теперь потребуется разрешение, документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана и дающий застройщику право на строительство, реконструкцию и капремонт. Более того, для строительства индивидуального жилого дома на дачном участке потребуются разрешение - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана и дающий застройщику право на строительство, реконструкцию и капремонт. По данным портала Cottage.ru, около 50% загородных поселков в Подмосковье расположено на землях сельхозназначения. Это значит, что после принятия закона девелоперам придется срочно переводить земли из одной категории в другую, что приведет к удорожанию соток на \$3-5 тыс.

«Тогда как уже сейчас участок в Подмосковье в среднем стоит по \$10-12 тыс. за сотку. Кроме того, процедура перевода земель займет не менее двух лет. Таким образом, при подписании данного законопроекта можно ожидать удорожания земли почти на 50% и значительное затягивание сроков реализации проектов», - слова руководителя отделения «Преображенское» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» В.Лукинова.

«Это фактически запрет индивидуального жилищного строительства экономкласса», - заявил «Коммерсанту» владелец группы «Земер» И. Терентьев. По его словам, только в Московской области на землях сельхозназначения насчитывается 150 поселков под ИЖС. «Представьте что вы купили участок без подряда и хотели построить себе дом. А вам 1 января 2011 г. скажут: здесь строить нельзя... В принципе все логично: на землях поселений - строить, на землях сельхозназначения - сеять. Но на деле будет закрыт весь рынок, останется одно элитное индивидуальное жилищное строительство», - предупреждает он.

Предполагается, что новый закон вступит в силу уже 1 января 2011 г. Спорные дачные участки все же можно будет признавать жилыми, однако о том, как нужно поступить с индивидуальными жилыми строениями за пределами дачных территорий, закон умалчивает. Эксперты предполагают, что эта проблема будет решаться с помощью очередной амнистии, по принципу «кто успел, тот и съел».

С 16 октября 2010 года вводится плата за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости

6 октября опубликован приказ Минэкономразвития России от 30.07.2010 №343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы», который вступает в силу через 10 дней после опубликования.

Документ устанавливает порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости (ГКН) и размеры платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

В приказе определяется последовательность действий граждан при составлении и отправке запроса в Росреестр, его территориальные органы и подведомственные государственные учреждения о предоставлении сведений из ГКН.

Устанавливается также, через какие организации граждане могут осуществлять платежи, и в каких случаях необходимо предоставлять подтверждение платежа в орган кадастрового учета. Кроме того, документ описывает порядок действий, необходимых для возврата совершенного платежа.

Приказом также утверждаются размеры платы за предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости, как в виде бумажного документа, так и

электронного. Особо стоит отметить, что предоставление электронных документов гражданам обойдется значительно дешевле. Так, например, плата за предоставление межевого или технического плана в виде электронного документа для физических лиц составляет 250 рублей, а в виде бумажного - уже 800.

Получить выписку из государственного кадастра недвижимости в виде электронного документа можно на портале Росреестра (portal.rosreestr.ru).

С полным текстом приказа Минэкономразвития России от 30.07.2010 №343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы» можно ознакомиться по ссылке.

Источник: Росреестр

Стоимость земель населенных пунктов - кадастровая, выкупная или рыночная?

Все эти три понятия известны в современном мире не только в профессиональной оценочной деятельности, но и в обычной повседневной жизни. У собственника, арендатора земли или потенциального покупателя земельного участка в черте любого населенного пункта, рано или поздно может возникнуть вопрос: а сколько же реально стоит его земля и для чего так много понятий стоимости земли предлагается законодателем?..



Формирование земельного участка происходит через постановку его на государственный кадастровый учет. Получая кадастровый план, мы обращаем внимание на удельный показатель кадастровой стоимости. Постановлением Администрации Алтайского края от 28 декабря 2009 г. №546 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Алтайского края. По данным результатам некоторая кадастровая стоимость земель населенных пунктов в Алтайском крае увеличилась до 4 раз и выше. Хорошо или плохо это, судить не нам! Но не надо забывать, что земля - это единственный ресурс, не имеющий срока жизни, но имеющий местоположение, которое в современной экономике играет зачастую важную роль, поэтому собственник земли должен эффективно управлять ею, а пользователь платит адекватно рынка.

Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки" "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" закреплено понятие кадастровой стоимости - по сути, это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Законодатель также закрепил основную цель определения кадастровой стоимости - налогообложение. А в ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в РФ" законодатель дал следующее понятие кадастровой стоимости - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки. Таким образом, окончательно всех запутав. Для правильного и законного применения данного понятия, необходимо дожидаться разъяснений.

Несмотря на это, необходимо понимать, что кадастровая стоимость необходима для сбора земельного налога, формирования доходной части бюджета, а также для формирования арендных ставок по земле государственной и муниципальной собственности.

Для определения налоговой базы по налогу на землю использовать кадастровую стоимость правильно и законно, при условии, что вы согласны с результатами кадастровой оценки земли. Такое предположение возникает исходя из п. 3 ст. 66 Земельного кодекса, так как в тех случаях, когда рыночная стоимость земельного участка определена, кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Выкупная стоимость (цена) земель на территории Алтайского края регулируется до 1 января 2012 г. постановлением Администрации Алтайского края от 22 октября 2008 г. №448. Постановлением предусмотрено два вида выкупа земельных участков, продаваемых собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений:

- в размере 2,5% кадастровой стоимости;
- в размере пятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (для городов Алейск, Барнаул, Бийск, Заринск, Змеиногорск, Камень-на-Оби, Новоалтайск, Рубцовск, Славгород, Яровое) и восьмикратной ставки земельного налога за единицу площади для других городских и сельских населенных пунктов, а также за пределами черты населенных пунктов. Таким образом, собственник зданий, строений, сооружений может выкупить земельные участки из государственной или муниципальной собственности по цене в соответствии с вышеуказанным постановлением.

Понятие «рыночная стоимость» закреплено в ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для подобных объектов оценки;

1. Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в следующих случаях: ● приватизация объектов оценки, передача их в доверительное управление или в аренду; ● передача в залог; ● любое отчуждение, включая продажу; ● переуступка долговых обязательств; ● передача объектов оценки в уставный капитал или фонд юридического лица.

2. Проведение оценки обязательно при возникновении спора о стоимости объекта оценки, таких как: ● национализация; ● ипотечное кредитование для оценки стоимости предмета ипотеки; ● составление брачных контрактов и раздел имущества; ● выкуп или иное изъятие имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд; ● проведение оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Итак, кадастровая, выкупная, рыночная стоимость земли - три понятия, которые используются для разных целей, но, например, как уже было сказано выше, кадастровая и рыночная имеют точки соприкосновения в отдельных случаях. Так давайте же делить эти понятия и применять их исключительно для тех целей, которые предусмотрел законодатель, а не иначе. Очевидно, что правовая база нашего государства еще несовершенна, но прежде чем, совершать любые юридические действия необходимо сначала изучить законодательство, а только потом действовать. В данном случае, на сто процентов работает русская пословица «Семь раз отмерь, один раз отрежь»!

**Генеральный директор
ООО «Век А Оценка»
Абрамова Анастасия Игоревна**



АТТЕСТАЦИЯ ВМЕСТО ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ

29-го сентября в Москве состоялись два мероприятия Российского общества оценщиков: Круглый стол с участием руководителей региональных отделений РОО, председателей Экспертно-консультационных комитетов РОО, а также заседание Совета РОО. Одним из важнейших вопросов стало рассмотрение проекта Положения об аттестации членов Общества.

Данное Положение широко обсуждалось оценочным сообществом на форуме. Проект Положения был принят за основу Советом РОО; избранной Советом РОО Комиссии в составе Рогожкина Г.А., Королькова Н.Н., Бабенко Р.В., Бухарина Н.А., Исаева М.Г. дано поручение доработать данный документ. Проект Положения передан в Исполнительную дирекцию Национального Совета по оценочной деятельности.

Дискуссия по данному вопросу будет продолжена на форуме РОО в разделе «Организационная деятельность РОО», «Членство в РОО».

Приглашаем всех членов Общества принять участие в обсуждении данной проблемы. Это касается каждого!

Погрешность казахстанских оценщиков 100%

Об этом заявили члены палаты Казахской ассоциации оценщиков (КАО). Для Казахстана характерна ситуация, когда один и тот же объект недвижимости оценивается разными оценщиками в разные суммы.

«При этом коридор колебаний может составлять десятки тысяч долларов. Основная причина такого несоответствия в том, что отечественные оценщики работают по международному стандарту, который не адаптирован под экономику и уклад Казахстана».

Для решения проблемы Ассоциация предлагает разработать новые стандарты для стран СНГ. В этом случае погрешности будут снижены до 30%.

«Наша цель снизить погрешность до минимума, при существующих стандартах этого не добиться. На сегодня мы планируем создать Евразийское объединение оценщиков и создать единый свод стандарта по работе оценщиков. Это позволит приблизить нормы к нашим реалиям», - поясняет председатель палаты КАО.

Источник: profinance.kz

Новый налог на жилье приведет к 20-кратному росту цен?

Введение нового налога на недвижимость может привести к резкому росту стоимости содержания жилья - от 10 до 20 раз, говорят специалисты Минфина, знакомые с идущими сейчас разработками соответствующего законопроекта. Предположительно, новый налог будет введен в России не раньше, чем через 2 года - в 2013 году. В настоящее время Минэкономразвития и Минфин согласовывают план новой реформы.

Налог будет рассчитываться от рыночной стоимости жилья, а оценкой недвижимости выразила готовность заняться налоговая служба. «Революционная» методика оценки пройдет сначала «обкатку» в нескольких регионах страны.

Налог на недвижимость должен заменить существующие налоги на землю и на имущество. Оценка БТИ, которая изначально была далека от реальной стоимости, канет окончательно в Лету, сказали ВЗГЛЯДУ в Минэкономразвития, которое получило еще в прошлом году задание главы кабинета Владимира Путина отработать методику нового налога. Власти планируют сделать эти сборы основой для региональных бюджетов. **Очень велика вероятность того, что налоговые ставки возрастут для большинства граждан, а не только для богатых и очень богатых собственников дорогой недвижимости**

До конца 2012 г. правительство должно внести в Госдуму поправки в Налоговый кодекс. Таким образом, налог будет введен, по всей видимости, не ранее 2013 г.

Оценивать жилье по новой методике будут независимые оценщики, а контролировать - Росреестр. С другой стороны, взять «все в свои руки» намерена также Федеральная налоговая служба (ФНС). «Логика такая: оценка нужна прежде всего ФНС для проверки правильности исчисления налога - пусть ФНС ею и занимается», сообщает издание.

Главный вопрос, который, безусловно, станет «большим» для всех россиян - это ставка налога на недвижимость. Пока с этим ясности нет. Если сохранится прогрессивная шкала, действующая для налога на имущество, платеж может вырасти более чем в 100 раз, говорят эксперты. В Москве рыночная стоимость новых домов отличается от оценки БТИ от 30% до 2 раз, а очень старых - до 1000 раз.

Реальность сегодня такова, что по оценке БТИ стоимость квартиры в центре города практически не отличается от аналогичного жилья где-нибудь в Бибирево, но вследствие реформы налог на более качественное жилье может вырасти в разы, а на дешевое стать меньше.

Специалисты, участвующие в разработке реформы, конфиденциально сказали ВЗГЛЯДУ, что власти не стремятся «зафиксировать налог на его нормальной рыночной ставке, так как подобное удорожание грозит социальными конфликтами. Но, с другой, жилищный налог должен соответствовать реальной цене квартиры. Как будет решена эта дилемма - пока не ясно. Аналитики рынка отмечают, что вполне вероятно, что сумма содержания, например, типовой 3-комнатной квартиры в кирпичном доме возрастет с нынешних 3,5-4 тыс. руб. до 65-80 тыс. руб. в год.

«Действительно, еще год назад чиновники говорили о том, что во главу угла они ставят социальную справедливость, чтобы богатые платили за жилье больше бедных, - говорит ВЗГЛЯДУ гендиректор аудиторской столичной компании Владимир Шинкарев. - Идея правильная, но новый налог на жилье должен быть введен после принятия закона на роскошь, который депутаты Госдумы в среду в очередной раз «прокатили». Любопытно, что главным аргументом против этого проекта стало то, что до сих пор никто не может сказать, где эта самая роскошь начинается, от какой суммы надо «плясать». Если учесть, что предполагалось взимать налог и на те же рублевские дворцы, то становится не ясным, как это согласуется с введением налога для более бедной, т.е. основной, части россиян».

Некоторые эксперты говорят, что для того, чтобы избежать социальных волнений, следует ввести налоговый вычет, исходя из нормативов жилья на человека. В противном случае многие, например, пенсионеры, живущие в хороших квартирах, просто не смогут их обслуживать. И это при том, что уже сегодня коммунальные платежи «съедают» до 70% их мизерных доходов.

Как уже сообщал ВЗГЛЯДУ, законопроект о введении единого налога на недвижимость был принят Госдумой РФ еще 5 лет назад, но потом документ «завяз» в согласованиях между министерствами, а затем случился кризис, и вопрос сам собой был отложен до «лучших времен». Они и наступили, судя по сегодняшней активности министерств.

В СКП задумались об уголовной политике в области экономики

Как стало известно «Ведомостям», Следственный комитет при прокуратуре предлагает переписать Уголовный кодекс. Статьи по экономическим преступлениям должны быть максимально детализированы, чтобы бизнесмены четко понимали, за что именно их могут наказать. Ведомостям удалось познакомиться с концепцией модернизации уголовно-правовой политики в области экономики, подготовленной Следственным комитетом при прокуратуре (СКП). Источник в СКП говорит, что один из авторов концепции - председатель СКП Александр Бастрыкин. Документ направлен в администрацию президента.

Действующий Уголовный кодекс (УК) принят 14 лет назад и не соответствует современному уровню развития экономики, считают авторы концепции. Необходима криминализация деяний, посягающих на новые институты и отрасли экономики, и, наоборот, декриминализация таких, которые перестали быть опасными. Но главное - следует пересмотреть действующую модель уголовно-правового регулирования. В странах с развитой экономической уголовные нормы, устанавливающие ответственность за преступления в сфере экономики, содержат предельно детализированное описание признаков преступления. Отсюда большое количество экономических статей (от двух до пяти сотен). Зато участники экономической деятельности имеют четкое представление о границах преступного поведения, а возможности субъективного усмотрения самих правоохранителей сведены к минимуму. Российская модель, напротив, предполагает низкую степень детализации: большая часть экономических преступлений подпадает под ст. 159 УК (мошенничество). СКП предлагает дополнить законодательство «четко сформулированными и однозначно понимаемыми специальными нормами», устанавливающими ответственность за экономические преступления, основанные на обмане.

Хорошо, что в СКП задумались об уголовной политике в области экономики, говорит зампред комитета по безопасности Михаил Гришанков. Он напоминает, что президент велел «не кошмарить бизнес» и сейчас депутаты работают над либерализацией уголовного законодательства. Можно только приветствовать, если в уголовном законе будет предельно четко прописано, что является мошенничеством в сфере ценных бумаг, а что - в отношении граждан, говорит зампред комитета по законодательству Владимир Груздев. У нас сейчас под эту статью подводят и невозврат кредитов, и наперсточников. В ФРГ существует 18 или 19 типов мо-

шенничества - все, что четко не подпадает под их описание, таковым уже не является, указывает депутат.

Также СКП предлагает сосредоточиться на защите прав миноритарных инвесторов. Схемы вывода ликвидных активов или прибыли мажоритарными инвесторами либо менеджментом следует описать как новые составы преступления, такие как «заведомо недостоверная оценка имущества» и «умышленное нарушение правил одобрения крупной сделки».

Сейчас такие действия могут быть квалифицированы как «мошенничество» либо «растрата», говорит партнер Baker McKenzie Максим Калинин. Преступление будет проще доказывать, если разбить один крупный состав на несколько мелких, отмечает он. Но ключевой вопрос - применение санкций: обвинения в экономических преступлениях не должны предусматривать «посадок», иначе реформа может стать еще одним инструментом давления на бизнес.

Одновременно должна стать более гибкой конструкция составов преступлений, считают в СКП. Сейчас обязательным признаком преступления часто является ущерб. Но, например, незаконный отказ в созыве собрания акционеров может сам по себе не причинить ущерба. Поэтому не работают многие составы экономических преступлений: например, по статье «незаконное ограничение прав владельцев ценных бумаг» за восемь месяцев ее действия не возбуждено ни одного дела.

Сейчас акционер может отстаивать свои права в арбитраже, напоминает Игорь Копенкин из «Юков, Хренов и партнеры». Если у него появится возможность выбирать между гражданскими и уголовными методами защиты, может получиться конфликт: суд констатирует отсутствие ущерба, а уголовное дело заведут. Основанием для возбуждения дела должно быть только нарушение, признанное судом, считает он.

Источник: Ведомости

Новости профсоюза



30 сентября 2010 года в Москве состоялось I Всероссийское совещание руководителей территориальных организаций Всероссийского профессионального союза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций.

В работе совещания приняли участие представители 79 субъектов Российской Федерации, руководители саморегулируемых организаций (СРО) аудиторов, экспертов и оценщиков; руководитель исполнительного комитета Национального Совета по оценочной деятельности, руководители оценочных и аудиторских компаний с разных регионов РФ.

Участники совещания приняли решение в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации начать подготовку Федерального отраслевого соглашения по организациям оценочной отрасли в России.

В ходе работы совещания был рассмотрен проект приказа Минэкономразвития Российской Федерации по Отраслевым нормам труда в оценочной деятельности в Российской Федерации. Участники совещания высказали много конструктивных предложений по усовершенствованию норм труда. В соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации, с 1 октября Исполнительный комитет Профсоюза начинает официальный прием предложений и замечаний по Отраслевым нормам труда в оценочной деятельности в Российской Федерации.

Участники Всероссийского совещания единогласно приняли основополагающий национальный документ «Социальная хартия организаций отрасли аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2010».

Принято решение во всех субъектах Российской Федерации провести региональные мероприятия по подписанию «Социальной хартии организаций отрасли аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2010».

О перспективе правового регулирования негосударственной судебно-экспертной деятельности

Практика работы правоохранительных органов и судов свидетельствует о том, что заключения судебных экспертов становятся приоритетными доказательствами по гражданским, арбитражным, уголовным делам. В последние годы отмечается существенный рост количества проводимых судебных экспертиз негосударственными экспертными учреждениями.

Ни один процессуальный кодекс не делает различия между государственными судебными экспертами, экспертами негосударственных судебных учреждений и иными экспертами. Обращение судов к негосударственным экспертам законно и закономерно. Кроме того, согласно ст. 17 Федерального закона РФ «О лицензировании отдельных отдельных видов деятельности» на осуществление юридическими или физическими лицами судебно-экспертной деятельности лицензии не требуется.

Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» (№73-ФЗ от 31 мая 2001 г.) способствовал единому правовому регулированию этой деятельности наряду с процессуальными кодексами применительно к государственным судебно-экспертным учреждениям различных органов исполнительной власти РФ. Ст. 41 вышеуказанного Федерального закона распространяет его действия на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами, и гласит: «В соответствии с нормами процессуального законодательства РФ судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами. На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие ст. 2, 4, 6 и 8, 16 и 17, части второй статьи 18, ст. 24 и 25 настоящего Федерального закона».

Анализ экспертного производства, ежегодно проводимый Минюстом России, показывает, что возможности судебно-экспертных учреждений (СЭУ) Минюста России резко ограничены бюджетным финансированием. Основная численность государственных судебных экспертов (без учета обслуживающего персонала) составляет 1,6 тысяч человек, общий объем выполненных ими в 2008 г. судебных экспертиз для судей составляет более 35 тысяч экспертиз. На остальные службы государственных судебно-эксперт-

ных учреждений (МВД России, ФСБ России, ФКСН России, Министерстве обороны России, Федеральной таможенной службе России, МЧС России) приходится еще меньшая часть экспертиз для судов.

В тоже время судами общей юрисдикции в 2008 г. было назначено по судебным определениям более 95 тысяч экспертиз и более 200 тысяч экспертиз арбитражными судами, что суммарно составляет порядка 300 тысяч экспертиз (по материалам VII Всероссийского съезда судей от 4 декабря 2008 г.).

Таким образом, государственными судебно-экспертными учреждениями выполнено около 20% от требуемого объема экспертиз для судов. Следовательно, остальные 80% экспертиз выполнены для судов негосударственными судебными экспертами. Необходимо обратить внимание на то, что при назначении судебных экспертиз негосударственным экспертам аттестация экспертам не требуется.

В связи с этим судья часто испытывает объективные трудности, как с оценкой компетентности частных экспертов, так и с оценкой используемых экспертных методик и достоверности полученных результатов.

В сложившихся условиях необходимо принять меры по усилению правового регулирования экспертной деятельности негосударственных экспертных учреждений и иных экспертов. Принципы, правила, и правовое регулирование судебно-экспертной деятельности должны быть признаны обязательными и распространены на все формы судебно-экспертной деятельности, осуществляемой как в государственных экспертных учреждениях, так и в негосударственных, а также иными экспертами.

В целях реализации единой государственной политики в области судебной экспертизы, ведущие судебно-экспертные организации; Государственное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте России (РФЦЭС) и Федеральное государственное учреждение «Российский центр судебно-медицинской экспертизы» Минздравсоцразвития России (РЦСМЭ)

учредили некоммерческое партнерство «Палата судебных экспертов», которое объединяет на профессиональной основе негосударственные организации и учреждения, работающие в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований, а также негосударственных (частных) судебных экспертов.

15 октября 2008 г. состоялось заседание Комиссии по совершенствованию правосудия Общероссийской общественной организации «Ассоциации юристов России». Комиссия приняла решение поддержать создание некоммерческого партнерства «Палата судебных экспертов» (НП «СУДЭК»). НП «СУДЭК» осуществляет повышение квалификации судебных экспертов и организует их сертификацию (подтверждение компетентности судебных экспертов) в «Системе добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов», зарегистрированной 16 октября 2009 г. в едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Госстандарт России) свидетельство о регистрации №РОСС Р11.И597.04 НЯ00.

В рамках указанной системы добровольной сертификации ведутся Реестры, для регистрации участников системы, выданных, приостановленных и отмененных сертификатов судебных экспертов. Реестры сертифицированных судебных экспертов размещены на сайте НП «СУДЭК» - www.Sudex.ru и оснащены поисковой системой, позволяющей найти судебного эксперта по необходимой специальности и в любом регионе РФ, что значительно облегчает поиск необходимого специалиста для выполнения судебной экспертизы.

Следует отметить, что указанный путь полностью соответствует также требованиям INFISI (Европейской сети судебно-экспертных учреждений) в части аккредитации СЭУ по международным стандартам ISO 17-025 и 17-020. Федеральным агентством по Техническому Регулированию и Метрологии зарегистрирован национальный стандарт ГОСТ Р 52960-2008 «Аккредитация судебно-экспертных лабораторий. Руководство по применению ГОСТ Р ИСО/МЭК 17025».

Проведение сертификации негосударственных судебных экспертов и аккредитации СЭУ дает гарантии обеспечения надлежащего качества экспертных исследований при производстве судебных экспертиз.

Н.М. Гречуха

Минтранс помирит страховщиков и автовладельцев, внедрив институт оценки ущерба от ДТП

Минфин объявил конкурс на выполнение научно-исследовательской работы по теме "Разработка предложений по развитию и совершенствованию независимой технической экспертизы транспортных средств". Министерство озабочено тем, что в России до сих пор не создан институт легитимных экспертов-оценщиков, который по закону об ОСАГО должен был заработать еще семь лет назад. Самому министерству правила проведения независимой технической экспертизы разработать так и не удалось. Исследования по данной проблеме под эгидой Минтранса проводились около пяти лет назад. В конкурсной документации Минтранс прямо признает, что не выполнил требования ряда нормативных правовых актов. Из-за этого при наступлении страховых случаев между потерпевшими и страховщиками возникает множество конфликтных ситуаций. Их число, по информации Минтранса, составляет около 2 млн в год.

Сегодня экспертами недовольны и автовладельцы, и страховщики. Оценку ущерба от ДТП и сейчас проводят независимые оценщики. При этом у автовладельца имеется право выбора экспертной компании. Однако не су-

ществует ни нормативной базы, касающейся правил и процедур экспертизы, ни лицензирования соответствующих компаний. Требования предъявляются только к образованию и квалификации сотрудника, который непосредственно осуществляет оценку. Из-за этого, говорят страховщики, в судах появляются иски не только от недовольных физлиц, но и от страховых компаний друг к другу.

ОСАГО сейчас плохо стыкуется с КАСКО

Иски одних страховщиков к другим обычно касаются тех случаев,



когда у потерпевшего был полис КАСКО. Страховая компания оплачивает ремонт автомобиля, а затем выставляет страховщику виновника счет на возмещение части ущерба по ОСАГО. Последние часто не соглашаются с предъявленной оценкой и подают в суд. Как считают страховщики, появление прозрачных механизмов оценки, утвержденных на государственном уровне, принесет пользу всем и позволит значительно сократить количество исков.

Во сколько Минтранс оценил "ноу-хау"

В конкурсной документации говорится, что Минтрансу требуются новые знания в сфере регулирования независимой технической экспертизы транспортных средств.

При этом министерство считает, что результатом выполнения НИР должно стать значительное сокращение потерь времени для автовладельцев при возмещении материального ущерба по ОСАГО. Стоимость разработки программы Минтранс оценил в 5 млн руб.

Источник: www.marker.ru

Госпошлину за свидетельство о наследстве на акции рассчитают на основе их рыночной стоимости

Минфин РФ в своем письме №03-05-06-03/106 от 15.09.2010 г. разъясняет, возможно ли исчисление государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство по акциям с номинальной стоимости акций.

В письме отмечается, что согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 333.25 НК РФ по выбору плательщика для исчисления госпошлины может быть представлен документ с указанием инвентаризационной, рыночной, кадастровой либо иной (номинальной) стоимости имущества, выданный организациями (органами) или специалистами-оценщиками (экспертами).

Нотариусы и должностные лица, совершающие нотариальные действия, не вправе определять вид стоимости имущества (способ оценки) в целях исчисления государственной пошлины и требовать от пла-

тельщика представления документа, подтверждающего данный вид стоимости имущества (способ оценки).

В случае представления нескольких документов, выданных организациями (органами) или специалистами-оценщиками (экспертами) с указанием различной стоимости имущества при исчислении размера государственной пошлины принимается наименьшая из указанных стоимостей имущества.

Вместе с тем статьей 7 Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ» установлено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем

требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Кроме того федеральным стандартом оценки ФСО №2 определено, что при определении стоимости объекта оценки используются: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Учитывая положения статьи 333.25 Кодекса, Закона №135-ФЗ и ФСО №2, для исчисления размера государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство, объектом права которого являются ценные бумаги, в том числе акции, должна применяться рыночная стоимость.

Источник: Клерк.Ру

Спрос на услуги оценщиков недвижимости растет

Оценка недвижимости всегда была наиболее востребованной оценочной услугой, на нее приходилось порядка 30% от общего объема этого непростого рынка. Кризис разом сбросил спрос на оценочные услуги, и основной причиной стал почти полный отказ от ипотеки. Поскольку квартиры в кредит практически не продавались, не было и необходимости в их оценке.

«Услуги профессиональных сертифицированных оценщиков востребованы при любом состоянии рынка, - говорит генеральный директор «Релайт-Недвижимости» Олег Самойлов. - При этом в последние годы основным поводом для проведения официальной оценки жилья являлась покупка с использованием ипотечного кредита. И поскольку рынок ипотеки в период кризиса пострадал весьма ощутимо, спрос на оценку, естественно, также снизился, что привело к уплотнению конкуренции».

У клиентов, желающих узнать у оценщиков «сколько это стоит», конечно же есть выбор среди специалистов этого рынка. Однако они подчас получают совсем не то, на что рассчитывают.

«Если говорить о рынке оценки недвижимости в России, то он абсолютно непрозрачен. Реальная стоимость сделок в нашей стране никому не известна, поскольку на рынке нет доступного открытого источника информации со статистикой по количеству операций с недвижимостью, сумме сделок, числу участников. Более того, часть компаний умудряется реализовывать квартиры клиентов таким образом, что продавец-собственник в итоге не знает точную сумму сделки, - говорит управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. - В качестве достойного примера можно привести рынок оценки Нью-Йорка. Здесь реестр оценки полностью прозрачен и помогает определить реальную стоимость объектов недвижимости. Собственникам доступна информация по количеству сделок, стадиям их проведения, подробно описаны объекты сделки, их стоимость, число участников и другие важные факторы, влияющие на оценку».

На все случаи

Проведение официальной оценки жилья необходимо в ряде конкретных ситуаций - например, при подготовке к суду, процедуре страхования или передаче объекта в залог. «Дело в том, что оценка недвижимости обязательна в некоторых случаях. К примеру, необходимой является оценка вовлеченных в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Также обязательна оценка в зноса в уставный капитал хозяйственных обществ, оценка объектов для залога, оценка для целей наследования, оценка земельных участков, оценка недвижимо-

сти при совершении ипотечных сделок, - объясняет Анна Левитова. - В остальных случаях хозяин сам решает, проводить ему оценку жилья или нет. Некоторые собственники самостоятельно оценивают жилье исходя из анализа предложений на рынке, другие доверяют оценку своему брокеру. Спрос на данную услугу соизмерим с активностью рынка недвижимости».

Действительно, обязательного требования к оценке объекта при его купле-продаже нет, если объект не приобретает с помощью ипотечных средств. Хозяева сами решают, насколько им необходима оценка жилья. В большей степени к услугам оценщиков прибегают хозяева элитной, в том числе загородной, недвижимости в силу своей специфичности. Элитный объект - продукт индивидуальный, поэтому требует особого подхода и особой оценки стоимости.

Специалисты говорят, что, в случае когда речь идет об обычной - без использования ипотеки - покупке квартиры, необходимости обращения к оценщику нет. Подобной необходимости не возникает и при продаже квартиры: все требуемые действия по определению рыночной цены риэлторы готовы выполнить для своих клиентов самостоятельно и бесплатно. А вот при использовании ипотечного кредита воспользоваться услугами по официальной оценке придется независимо от желания клиента: в противном случае банк попросту не выдаст ему кредит.

Три подхода

Основная услуга оценщика - собственное проведение оценки объекта, а также подготовка и выдача заказчику соответствующего официального заключения о стоимости. Как объяснила Анна Левитова, как правило, оценка проводится в рамках трех подходов: сравнительного, доходного и затратного. По ее словам, при оценке квартир и комнат корректно использовать один из подходов. Если речь идет о загородной недвижимости, то оценка осуществляется с помощью всех трех подходов.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. «Именно сравнительный метод используется в нашей стране чаще всего. Его суть состоит в том, что в публичных ис-

точниках информации - например, в газете «Из рук в руки» или WinNer - подбираются объекты, по параметрам (местонахождение, тип дома, этажность, площадь и другие факторы) подходящие под продаваемый объект, и среднеарифметически выводится стоимость квадратного метра. Однако при этом абсолютно не учитываются особенности продаваемого объекта. Более того, встречаются объекты по очень завышенной стоимости. К примеру, продается квартира в доме, в котором жила Алла Пугачева, стоимостью \$30 000 за 1 кв.м. Безусловно, эта стоимость не соответствует предложению, но других предложений в данном районе нет. Следовательно, аналогичные продаваемые объекты будут с заведомо завышенной ценой», - рассказывает Анна Левитова. Каждая компания сама выбирает тарифную политику, но существует примерно одинаковый диапазон цен на оценочные услуги. В целом в зависимости от конкретного объекта и трудозатрат оценщика оценка составляет от 3500 тыс. руб. до 5500 руб.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. То есть согласно этому подходу стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. То есть оценщику в этом случае приходится учитывать потенциальную прибыль, которую может принести объект недвижимости, - например, определять цену аренды. Оценщик должен проанализировать весь диапазон цен аренды на аналогичные квартиры при разных характеристиках, при этом учитывая затраты на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта оценки, а также на оплату коммунальных услуг, содержание персонала, рекламу и маркетинг.

А затратный подход основан на сравнении расходов по созданию объекта недвижимости, равного по своей полезности оцениваемому. То есть, условно говоря, стоимость в этом случае рассчитывается по формуле «земля плюс стоимость строительства и материалов» или по себестоимости объекта. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Выбери меня

Оценку жилой недвижимости, помимо профессиональных оценщиков, также проводят и риэлторы. К кому же обращаться собственникам или покупателям квартир? Даже сами участники рынка еще не определились, кто же более достоин. Не секрет, что результатами оценки легко манипулировать, и оценщики, и риэлторы этим пользуются. «К примеру, оценка имеет ключевую роль в

получении ипотечного кредита. Следовательно, если оценщику или риэлтору нужно понизить цену на объект ипотеки, он дает несколько объявлений с похожими параметрами квартиры в публичные источники с заниженной ценой. И наоборот, если стоимость нужно повысить, даются объявления с завышенной ценой», - рассказывает Анна Левитова.

Передача в руки риэлтору оценки несет собственные риски. «Занизить стоимость квартиры может быть выгодно риэлтору лишь в том случае, если он собирается совершить «профессиональную шалость», широко известную под названием «получение скрытой комиссии». Подобная «шалость» реально является

банальным воровством денег у клиента, которое риэлтор осуществляет, пользуясь его неосведомленностью, - говорит Олег Самойлов. - Однако занижение реальной стоимости - лишь один из возможных способов получения «скрытой комиссии», поэтому говорить о том, что, если квартира оценена правильно, мошенничества случиться не может, я бы не стал.

При всех рисках оценка реальной продажной цены квартиры, выполняемая риэлтором, обычно оказывается более точной, чем результат работы оценщика, считает эксперт. «Профессиональный риэлтор лучше оценщика «чувствует» рынок и, что немаловажно, владеет данными о реальных ценах сделок. Оцен-

щик же обычно проводит свою работу на основе сведений о ценах предложения, которые могут не отражать реальную рыночную ситуацию. Поэтому я считаю, что в ситуации, когда необходимость в получении официального заключения об оценке у потребителя отсутствует, а речь идет лишь о стремлении получить ответ на банальный вопрос «почем продавать?», никаких преимуществ перед риэлтором оценщик не имеет. К тому же работа оценщика всегда носит платный характер, в то время как риэлторы обычно оценивают квартиры своих клиентов на безвозмездной основе», - считает Олег Самойлов.

Источник: www.finiz.ru

Открытое обращение МСНО-НП «ОПЭО» к оценочному сообществу РФ

Правлением и Исполнительной дирекцией МСНО НП «ОПЭО» с начала процесса саморегулирования в оценочной деятельности и до настоящего времени ведется работа, направленная на консолидацию усилий всех саморегулируемых организаций оценщиков в части вопросов, касающихся всего оценочного сообщества нашей страны. Мы неоднократно высказывали свою искреннюю озабоченность разобщенностью саморегулируемых организаций оценщиков, занижением роли Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), торможением работ по разработке федеральных стандартов оценки, методических наработок для практического применения всеми оценщиками, а также отсутствием согласованной позиции по актуальным вопросам оценки в РФ.

МСНО-НП «ОПЭО» неоднократно выступала на заседаниях Совета и комитетов НСОД с инициативами о необходимости согласования позиций саморегулируемыми организациями оценщиков и объединения их усилий для решения насущных проблем оценочной деятельности. Данная инициатива была поддержана лидером процесса становления саморегулирования в РФ В.С. Плескачевским. МСНО НП «ОПЭО» выступала и будет выступать за то, что все проводимые мероприятия по обсуждению актуальных тем и вопросов, касающихся всего оценочного сообщества, не должны «растаскиваться» по отдельным саморегулируемым организациям оценщиков, а должны осуществляться под эгидой НСОД при поддержке этих саморегулируемых организаций оценщиков, с целью выработки консолидированного мнения на благо развития оценщиков страны, повышения статуса профессии, приобретения уважения со стороны заказчиков наших услуг.

В частности, МСНО НП «ОПЭО» инициировало и убедило Департамент имущества г. Москвы изменить состав Совета по оценочной деятельности при ДИГМ и ввести в него представителей всех саморегулируемых организаций оценщиков. С таким предложением мы обратились и в органы власти других регионов РФ, и к крупным заказчикам оценочных услуг. Так,

благодаря усилиям МСНО НП «ОПЭО», в течение этого года руководство ОАО «РЖД» на практике изменило свою политику в области оценки и в настоящее время привлекает для проведения экспертизы отчетов об оценке Экспертные советы саморегулируемых организаций оценщиков.

Однако в оценочном сообществе складывается негативная тенденция, направленная на снижение статуса оценочной деятельности в целом, а также и объединения саморегулируемых организаций оценщиков Национального совета.

Рядом саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе при участии различных структур, имеющих не прямое отношение к оценочному сообществу, инициируется проведение мероприятий по рассмотрению наиболее злободневных тем, волнующих оценочное сообщество в целом. Для проведения подобных мероприятий не приглашаются на начальном этапе саморегулируемые организации оценщиков и НСОД, а аббревиатура НСОД при этом используется повсеместно.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» Национальный Совет по оценочной деятельности является органом, объединяющим все саморегулируемые организации оценщиков и основными функциями которого является формирование предложений по совершенствованию правового и экономического регулирования оценочной деятельности, а также формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности. НСОД через представителей саморегулируемых организаций оценщиков, являющихся его членами, призван обеспечивать учет интересов всех оценщиков, которые на практике реализуют нормы законодательства об оценочной деятельности.

Зачастую представители саморегулируемых организаций оценщиков продолжают проводить политику разобщенности, а также создания «лжеоценочных клонов». Данные действия вводят в заблуждение оценщиков, потребителей оценочных услуг, органы государственной власти, а также подрывают авторитет НСОД, тормозят процессы, которыми нам совместны-

ми усилиями стоило бы заниматься, а именно: формирование предложений по совершенствованию правового и экономического регулирования оценочной деятельности, формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности, разработка методик оценки и рекомендаций для возможности их практического применения всеми оценщиками и постоянный обмен опытом.

МСНО НП «ОПЭО» поддерживала и будет поддерживать саморегулируемые организации оценщиков, организующие мероприятия по различным вопросам оценки в России, участвовала в них и будет в дальнейшем принимать активное участие. Мы, ни в коем случае, не покушаемся на самостоятельность той или иной саморегулируемой организации, но считаем, что при организации конференций, круглых столов и других мероприятий, направленных на злободневные темы оценочной деятельности неэтично указывать о том, что данное мероприятие проводится при поддержке или участии НСОД без необходимости на это согласования.

По нашему мнению, чтобы повышать статус профессии оценщика, добиться уважения потребителей оценочных услуг, а также представителей смежных профессий, необходимо действовать консолидировано и придерживаться общепринятых этических норм и принципов.

Наши коллеги аудиторы, арбитражные управляющие, представители строительного бизнеса и т.д. объединившись, добились существенных успехов по достижению своих профессиональных и предпринимательских целей.

Увы, такой сплоченности в оценочном сообществе в настоящее время не наблюдается.

Мы призываем всех оценщиков, руководителей саморегулируемых организаций направлять свои действия на организацию совместной работы, в том числе в рамках НСОД с целью дальнейшего цивилизованного развития саморегулирования в оценочной деятельности в РФ.

С уважением, Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е.Л. Палочкин

Взыскание долга во внесудебном порядке: плюсы, минусы и перспективы

Проблемы внесудебного обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество комментирует Светлана Кислицына, советник DLA Piper в Санкт-Петербурге.

Внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество позволяет кредитору (залогодержателю) удовлетворить свои требования к должнику без обращения в суд. При этом предмет залога может быть реализован на аукционе либо приобретен кредитором для себя или для третьих лиц.

Указанный порядок применяется в отношении недвижимого имущества с 2009 г., однако до сих пор не получил достаточного распространения. Как показывает практика, невысокая популярность данного порядка взыскания на сегодняшний день вызвана в основном такими причинами, как ограниченная сфера применения, а также существенное влияние должника (залогодателя) и нотариуса на процесс.

В отличие от судебного порядка, взыскание долга во внесудебном порядке производится не по решению суда, а на основании соглашения между кредитором (залогодержателем) и должником (залогодателем). Таким соглашением стороны могут предусмотреть один из следующих способов реализации имущества: продажу имущества на аукционе и удовлетворение требований кредитора за счет вырученной суммы, или передачу имущества в собственность кредитора или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены суммы долга. Для заключения соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания необходимо нотариально удостоверенное соглашение должника (залогодателя).

Ограниченная сфера применения: отсутствие возможности выбора способа реализации. Внесудебный порядок обращения взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору ипотеки, может быть установлен в отношении только определенных видов недвижимого имущества. Такая возможность исключена, например, для жилых помещений, находящихся в собственности физических лиц, государственного или муниципального имущества, земельных участков сельскохозяйственного назначения, предприятий, имущества в общей собственности, если кто-либо из собственников не дает согласие на применение внесудебного порядка.

В отношении нежилых помещений, с учетом того, что собственник нежилого помещения обладает долей в праве собственности на общее имущество соответствующего здания (лестничные площадки, холлы, лифты, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и прочее) и долей в праве собственности на земельный участок, занятый таким зданием, возникают вопросы о возможности применения внесудебного порядка обращения взыскания в связи с необходимостью получения согласия всех собственников. Безусловно привлекательной для кредитора является возможность приобрести заложенное имущество. Однако в случае

если в состав заложенного имущества включен земельный участок, что является обязательным условием при залоге зданий и сооружений, приобретение заложенного имущества кредитором запрещается. Хотя в силу буквального толкования закона в случае залога права аренды на земельный участок соответствующего препятствия не возникает. В качестве альтернативы в целях применения внесудебного порядка обращения взыскания на заложенные земельные участки можно рассмотреть и его реализацию на аукционе по соглашению сторон. Участие залогодателя при реализации внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Внесудебный порядок обращения взыскания предполагает исключение залогодателя из участия в данном процессе и, как следствие, ограничение его возможности препятствовать реализации имущества. Однако одной ссылок на закон для беспрепятственной реализации залогодержателем своих полномочий кредитора по обращению взыскания на имущество во внесудебном порядке не всегда достаточно.

Так, например, в целях реализации предмета залога на аукционе потребуются заключить договор с организатором торгов и оценщиком. В силу закона залогодержатель наделен правом заключать от своего имени необходимые сделки, а также подписывать документы, в том числе договоры и акты приема-передачи, и обращаться за госрегистрацией перехода права на имущество. Однако содержание указанных правомочий залогодержателя, так же как и порядок их реализации, подробно не урегулированы. Вопрос о правовой природе указанных отношений может быть решен по-разному, что создает почву для споров о наличии прав или объеме полномочий кредитора (залогодержателя). В этой связи четкое определение в соглашении между залогодателем и залогодержателем порядка участия в процессе реализации имущества, определение объема и содержания полномочий может существенно улучшить позицию залогодержателя и облегчить процесс обращения взыскания. Влияние нотариуса на реализацию внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Одним из основных аргументов против применения внесудебного порядка обращения взыскания стала необходимость привлечения нотариуса, в частности, для совершения исполнительной надписи. Исполнительная надпись проставляется на соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество и необходима для принудительного исполнения соглашения, если должник препятствует его выполнению.

На практике нотариусы отказывают в совершении такой надписи, пользуясь предоставленным им правом оценить требования залогодержателя о совершении исполнительной надписи на предмет беспорядности. При этом под беспорядностью ошибочно понимается факт отсутствия спора между залогодателем и залогодержателем по поводу обращения взыскания на предмет залога. Следует предположить, что такой спор имеется всегда, если зало-

годатель возражает или препятствует исполнению соглашения и обращению взыскания на его имущество во внесудебном порядке. Отметим, что должнику предоставлена возможность выразить свое мнение или заявить возражения, если нотариус рассматривает вопрос о совершении исполнительной надписи. При этом нотариус объективно ограничен в возможности оценить возражения должника или проанализировать обоснованность требований кредитора. Такой вывод следует из требований законодательства о составе документов, подлежащих предоставлению нотариусу в целях совершения исполнительной надписи, а также положений о его строго определенных функциях и полномочиях в рамках данного процесса.

Например, нотариус имеет право отказать в совершении исполнительной надписи при наличии следующих оснований: сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее 5% от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее 3 месяцев. Нотариус, не обладая документами о фактическом состоянии исполнения должником соответствующего обязательства, не может оценить размер задолженности и просрочку исполнения. Текущая практика показала, что предоставленная нотариусу возможность оценивать требования залогодержателя на предмет их беспорядности и, как следствие, отказ нотариуса в совершении исполнительной надписи является одной из причин, по которой залогодатель и залогодержатель могут предпочесть судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество внесудебному.

Поиск решения для эффективного применения внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Учитывая, что внесудебное обращение взыскания на предмет залога отвечает интересам как кредиторов, так и должников, рассматриваются различные способы, которые бы позволили добиться его эффективного применения. Успешная реализация требований кредитора зависит от тщательной предварительной подготовки соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество и иных документов, необходимых для его осуществления. Определение полномочий, необходимых условий, сроков, обязанностей сторон по выполнению процедур, связанных с реализацией недвижимого имущества, позволяет восполнить отсутствие детального законодательного регулирования. Но несмотря на то что так можно решить вопрос, связанный с минимизацией участия должника (залогодателя) в процессе обращения взыскания, остаются практические трудности реализации требований кредитора, связанные с позицией и участием нотариуса. Поскольку изменения в данной сфере возможны только при соответствующей инициативе нотариусов и участии законодателя, то широкого обращения к возможностям урегулировать вопрос о взыскании долга во внесудебном порядке, к сожалению, придется подождать.

Источник: CRE

Алтайский край лидирует в СФО по темпам развития промышленности

Регион занимает ведущие позиции в Сибири по показателям развития промышленности в 2010 году. Такие данные приводит Алтайкрайстат по итогам социально-экономического развития регионов Сибирского федерального округа за 7 месяцев.

По итогам января-июля текущего года индекс промышленного производства в Алтайском крае составил 123,1% (по данному показателю регион лидирует), сообщает официальный сайт Алтайского края. Быстрее других оправляются от кризиса металлургическое производство и производство готовых металлических изделий 140,1%, а также производство кокса (121,7%) и производство резиновых и пластмассовых изделий (118,4%).

Среди обрабатывающих производств очень высокие темпы роста показаны в обработке древесины и производстве изделий из дерева 211,8%. В целом, в этом секторе рост объемов, в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, составил 128%.

По итогам семи месяцев динамика развития пищевой отрасли остается положительной 110% к аналогичному периоду 2009 г. Наиболее высокие темпы роста производства наблюдаются в масложировой и комбикормовой промышленности, а также в производстве мяса и мясопродуктов. С начала года в отрасли реализовано 40 инвестиционных проектов, в результате чего создано 159 новых рабочих мест. В процессе реализации находится еще 61 проект. В целом по году в отрасли ожидается создание более 600 новых рабочих мест. Наиболее крупные инвестиционные вложения осуществляют ООО «Третьяковский маслосахаровый завод», ООО

«АгроСиб-Раздолье», ОАО «ПАВА».

Регион стабильно занимает лидирующие позиции в Сибири и России по ряду показателей. Объективные предпосылки для стабильного увеличения производства пищевой и перерабатывающей промышленности создают рост сельскохозяйственного производства.

В сравнении с 2005 г. производство пищевых продуктов увеличилось на 41,7% (по России на 16,6%). По итогам 2009 г. Алтайский край входит в тройку лидеров в СФО по темпам роста пищевой промышленности, по России в первую десятку. Край лидирует в России по производству муки, сыра (1 место), по производству крупы занимает 2 место, сообщает пресс-служба администрации края.

Производство продукции растениеводства за 2006-2009 г.г. возросло почти в 1,5 раза (на 46,9%), продукции животноводства на 20%. Сохранено поголовье коров и обеспечен рост продуктивности дойного стада на 22%.

По итогам 2009 г. по объему производства скота и птицы на убой регион занял 1 место в СФО и 8 место в РФ; по валовому производству молока 1 место в СФО и 4 место в России; по производству яйца 2 место в СФО и 12 место в России; по производству зерна 4 место в России.

Модернизируется парк сельхозтехники. На обновление парка сельхозмашин и оборудования за 2006-

2009 г.г. в Алтайском крае направлено свыше 15 млрд. рублей. Эти средства позволили приобрести 2129 тракторов, 1546 зерноуборочных комбайнов, 327 кормоуборочных комбайнов, другую технику и оборудование. Стоит отметить, что в 2005 г. на приобретение техники было направлено 705 млн. рублей.

Приоритетное развитие сельского хозяйства и обустройство территории края рассматривается как единая задача, отмечают в Главэкономике. Решаются задачи по развитию социальной инфраструктуры села, обеспечению занятости и доходов сельских жителей.

В рамках реализации программы «Социальное развитие села до 2012 г.» в 2008-2009 гг. построено и приобретено 66,1 тыс. кв. м жилья, в том числе 26,5 тыс. кв. м для молодых специалистов на селе. На территории 15 муниципальных образований велось строительство (реконструкция) объектов водоснабжения, 6 внутрипоселковых газовых сетей. Осуществляется государственная поддержка компактной застройки и благоустройства сельских поселений.

Малым формам хозяйствования (личным подсобным хозяйствам, крестьянским (фермерским) хозяйствам, потребительским кооперативам) за 2006-2009 г. предоставлено около 35 тыс. кредитов на сумму более 7 млрд. рублей. Государственная поддержка развития малых форм хозяйствования способствовала наращиванию объемов производства продукции: в крестьянских (фермерских) хозяйствах в 2,48 раза, в хозяйствах населения на 7,9%. В 2009 г. хозяйства населения реализовали продукцию на 6,8 млрд. рублей, что является важным источником самообеспечения граждан.

Реклама

ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ

ООО «Ключ риэлт» оказывает следующие услуги по оценке:

г. Бийск,
пер. Коммунарский, 10
Тел.: (3854) 32-98-53,
8-906-964-63-26

г. Барнаул,
пр. Ленина, 10,
ТЦ «Ультра»,
тел.: (3852) 65-94-16



- жилой и нежилой недвижимости, незавершенного строительства;
- оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности и нематериальных активов;
- действующего предприятия;
- доходности площадей, сдаваемых в аренду;
- основных фондов, включая их техническую инвентаризацию;
- залога под кредит;
- ценных бумаг и иных активов.

"ВМЕСТО СЛОВ - ЦИФРЫ"

В декабре 2010 года в г. Барнауле открылось Сибирское Агентство страховых споров - первая юридическая консультация на территории Алтайского края, которая специализируется исключительно на разрешении страховых споров и защите прав страхователя.

«За не столь длительное время деятельности, - рассказывают юристы Сибирского агентства страховых споров, - нам пришлось столкнуться с различного рода ситуациями, в которых страховщики пытаются уклониться от выплаты страхового возмещения. В результате, за небольшой промежуток времени молодым агентством было взыскано со страховых компаний более 3 млн. руб., что, по мнению юристов агентства, является хорошим показателем.

Отказ в страховой выплате и доказывание его незаконности - одна из увлекательнейших, для любого юриста, адвоката вещей в судебном процессе. Многим известно, что в правилах страхования большинства страховых компаний в качестве причин для отказа названы мотивы, не имеющие ничего общего с законом, или же, слишком вольно тракту-

ющими его формулировки. На этом поле поломано немало копий, и каждый процесс может быть по своему уникальным.

Количество уловок, к которым, в надежде сэкономить денежные средства, прибегают страховые компании, достаточно велико. Одной из самых невинных "шалостей" со стороны страховщиков является затягивание сроков выплат. Напомним, что действующим законодательством установлен максимальный срок для осуществления страховых выплат по ОСАГО. И равен он 30 календарным дням, исчисление которых начинается с момента подачи соответствующих документов. На практике же недобросовестные страховщики могут затягивать сроки выплаты на многие месяцы, фактически пользуясь все это время принадлежащими вам денежными средствами.

Кроме этого, страховые компании могут занижить сумму страховых выплат, просто проведя нужным образом соответствующие экспертизы. Не удивляйтесь, экспертиза и вовсе может показать, что вы не являлись участником определенного ДТП, и полученные вашим автомобилем повреждения никакого отношения к данному происшествию не имеют. Если вы не согласны с результатами оценки либо экспертизы, которую провел страховщик и итоговая сумма ущерба кажется вам заниженной, то смело настаивайте на проведении независимой экспертизы. При этом все расходы по её организации и проведению несет страховая компания.

Часто страховщик ссылается на то, что вина водителя в совершении ДТП не установлена, либо утеряны документы - список подобных методов можно продолжать.

Приведем примеры результатов некоторых дел в решении страховых споров:

СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ	ДЕЙСТВИЯ ОТВЕТЧИКА (выплата / отказ)	ПОЛУЧЕНО С ПОМОЩЬЮ АГЕНТСТВА
ОАО "АльфаСтрахование"	выплата 933 198 руб.	дополнительно 451 33 руб.
ООО "Росгосстрах"	выплата 27 000 руб.	дополнительно 22 213 руб.
ООО "Росгосстрах"	выплата 31 265 руб.	52 174 руб.
ООО "Росгосстрах"	отказ в выплате	выплата 25 114 руб. в т.ч. неустойка 9 504 руб.
ООО "Росгосстрах"	выплата 19 119 руб.	дополнительно 24 892 руб.
ОСАО "Иногосстрах"	отказ в выплате	выплата 27 844 руб.
СК "Баск"	нарушен срок уведомления о причинах отказа в выплате	неустойка 6 472 руб.
СК "Баск"		досудебное урегулирование спора 18 500 руб.
ОСАО "РЕСО-Гарантия"	выплата 5 994 руб.	дополнительно 40 941 руб.
ОАО "Югория"	отказ в выплате	выплата 123 600 руб.
ЗАО "Птицевод Алтай"		выплата 34 180 руб., в т.ч. неустойка 2 900 руб.
ОАО "ЖАСО"	выплата 8 289 руб.	дополнительно 12 627 руб.
ЗАО "СГ "УралСиб"	отказ в выплате	выплата 23 079 руб., в т.ч. неустойка 6 486 руб.
ЗАО "Макс"	выплата 77 983 руб.	дополнительно 48 976 руб.

Когда высокая вероятность возникновения страховых споров по ОСАГО, КАСКО, обращайтесь за помощью к профессиональным юристам. Опытные специа-

листы внимательно исследуют все обстоятельства дела, подготовят соответствующие документы, необходимые для защиты ваших прав и законных интересов.

Не стоит бояться судов со страховыми компаниями. Именно на нежелании ввязываться в затяжные процессы, Вы недополучаете полного возмещения ущерба.

«ОЦЕНКА: вопросы и ответы» - краевая информационно-аналитическая газета. Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи информационных технологий и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации ПИ №ТУ22-0098, от 14 июля 2009 г. Учредитель: ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС». Редактор газеты - А.С. Шуликов.

Адрес издателя и редакции: 656049, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, офис 45.
Телефон: (3852) 25-01-71.
E-mail: osenka_yo@mail.ru. Газета выходит с ноября 2009 г. Подписано в печать: 21.10.10 г. в 16.00 (по графику - в 16.00).
Отпечатана в ОАО ИПП «Алтай», 656049 г. Барнаул, ул. Короленко, 105. Тираж - 2000 экз. Цена свободная. Авторы опубликованных материалов несут ответственность за точность фактов. Редакция не несет ответственности за содержание публикуемых объявлений и рекламы.

Внимание!
Подписку на газету теперь можно оформить по телефону 25-01-71