

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## О Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (проект)

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации постановляет:

1. Принять Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2. Направить указанный Федеральный закон в Совет Федерации Федерального собрания Российской Федерации.

Председатель Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

Вносится депутатами Государственной Думы Астраханкиной Т.А., Баюновым В.А., Буничем П.Г., Грачевым И.Д., Лисичкиным В.А., Пузановским А.Г., Савельевым Н.Н.

Проект  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

## Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (проект)

### Глава I. Общие положения

#### **Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации**

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из настоящего Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора Российской Федерации.

#### **Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

Настоящим Федеральным законом регулируются отношения, складывающиеся в связи с осуществле-

нием оценочной деятельности лицами, признаваемыми оценщиками, на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов гражданских прав, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, и находящимся как на территории Российской Федерации, так и за пределами территории Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

#### **Статья 3. Понятие оценочной деятельности**

Для целей применения настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается деятельность по установлению в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости (инвестиционной, ликвидационной и другой).

Для целей применения настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект будет продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- мотивы продавца и покупателя являются типичными;
- обе стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки находится на открытом рынке достаточно продолжительное время.
- цена представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и каких либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны не было;
- платеж осуществляется в денежной форме.

#### **Статья 4. Субъекты оценочной деятельности**

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица, а также индивидуальные предприниматели, деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Оценщиком не может являться открытое акционерное общество.

#### **Статья 5. Объекты оценочной деятельности**

К объектам оценочной деятельности, осуществляемой оценщиками, относятся объекты гражданских прав (далее - объекты оценки), определенные гражданским законодательством Российской Федерации.

**Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки**

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиками оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право указанных выше лиц на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерской отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки.

Результаты проведения оценки объемов оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки**

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

**Статья 8. Обязательность проведения оценки**

Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью либо в частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям. а также в случае возникновения споров по величине стоимости объектов оценки, в том числе:

- при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований;

- при определении стоимости имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление;

- при определении арендной платы при заключении договоров аренды имущества Российской Фе-

дерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований;

- при использовании имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований в качестве предмета залога; при оценке имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований в целях разрешения имущественных споров в случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти Российской Федерации, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления;

- при выборочной оценке рыночной стоимости имущества физических лиц и юридических лиц в целях контроля за правильностью проведения оценки налогооблагаемой базы;

- в иных случаях проведения оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов, сборов и пошлин; при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки; при изменении права владения объектом оценки, имеющим прямое происхождение от приватизированного имущества, в том числе находящегося в доверительном управлении;

- при продаже или передаче имущества либо при переуступке долговых обязательств Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований;

- при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или бюджетов муниципальных образований либо средств под гарантии государства, равно как при оценке технических заданий и условий на разработку таких проектов;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости их имущества;

- при коммерческом использовании (капитализации) средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации или бюджетов муниципальных образований или внебюджетных фондов;

- при национализации имущества;

- при конвертации акций, слиянии или разделении акционерных обществ;

- при передаче имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований в качестве вклада в уставные капиталы (фонды) юридических лиц, в том числе юридических лиц с долей иностранного капитала;

- при выкупе имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

- при определении ущерба, причиненного застрахованному имуществу в результате наступления страхового случая, в случае обязательного страхования имущества Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований.

## **Глава II. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления**

### **Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценки объекта оценки оценщиком является договор, заключаемый оценщиком с заказчиком.

Договором может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки единичного объекта, ряда объектов либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных процессуальным законодательством Российской Федерации, оценка объекта может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда о назначении экспертизы, в том числе повторной.

Лица, участвующие в деле, вправе указать в ходатайстве о назначении экспертизы кандидатуры оценщиков для ее проведения. Указанные кандидатуры могут быть отклонены судом, в том числе по заявлениям лиц, участвующих в деле.

Суд, арбитражный суд полностью самостоятельны в выборе оценщика.

Расходы, связанные с проведением оценки, а также вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

### **Статья 10. Обязательные требования к договору**

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- сведения о профессиональном образовании оценщика;
- название образовательного аттестата (сертификата) оценщика;
- порядковый номер образовательного аттестата (сертификата) оценщика;
- дату выдачи образовательного аттестата (сертификата) оценщика;
- сведения об образовательном учреждении, выдавшем образовательный аттестат (сертификат) оценщика.

В договор в обязательном порядке включается сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор на оценку как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается исключительно с балансо-

держателем этих объектов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

### **Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки**

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете должны быть указаны дата проведения оценки, указание на используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, и отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки определяются не рыночная стоимость, иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отчет, составленный оценщиком, должен содержать:

- дату составления и порядковый номер отчета;
  - основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
  - юридический адрес оценщика и сведения о лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
  - точное описание объекта оценки (объектов оценки), а в отношении объекта оценки (объектов оценки), принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты балансодержателя и балансовую стоимость данного объекта оценки (объектов оценки);
  - указание на используемые стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (объектов оценки), перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
  - последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
  - дату определения стоимости объекта оценки;
  - перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
- Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные и обязательные для использования формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

### **Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения**

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, содержащаяся в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, полагается достоверной, если в судебном порядке не доказано иное.

Предположение о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщиком, может быть применено судом, арбитражным судом, третейским судом во всех случаях рассмотрения соответствующих споров, однако суды не вправе обязать какую-либо из сторон спора к заключению договора об отчуждении объекта по цене, равной его стоимости, установленной оценщиком, за исключением случая обязательности заключения такого договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете**

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению исключительно судом, арбитражным судом, третейским судом в соответствии с подведомственностью соответствующей категории дел.

Суд, арбитражный суд, третейский суд принявшие к рассмотрению дело о споре по достоверности величины стоимости объекта оценки, содержащейся в отчете (отчетах), а равно в случаях возникновения спора в связи с рассмотрением дела с иным предметом искового требования вправе своим определением назначить оценщика для проведения повторной оценки в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации, и с учетом положений настоящего Федерального закона.

### **Статья 14. Права оценщика**

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки;

- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки, получения разъяснений и дополнительных сведений, необходимых для осуществления данной оценки;

- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной. В случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на

достоверность оценки, оценщик указывает на это в отчете;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов;

- отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объеме оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

### **Статья 15. Обязанности оценщика**

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц при проведении оценки;

- предоставлять по просьбе заказчика информацию заказчику о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации профессионального общественного объединения (оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;

- предоставлять по требованию заказчика образовательный аттестат (сертификат) оценщика;

- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- предоставлять информацию из своего отчета судебным органам по их требованию;

- хранить составленные отчеты в течение трех лет.

### **Статья 16. Независимость оценщика**

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом либо заказчиком юридического лица, или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо если юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оцен-

щика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе - ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Гонорар оценщика за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Статья 17. Страхование профессиональной (гражданской) ответственности оценщиков**

Страхование профессиональной (гражданской) ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для получения лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Страховая сумма не может быть менее 100-кратного, установленного законодательством Российской Федерации минимального размера оплаты труда.

## **Глава III. Регулирование оценочной деятельности**

### **Статья 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации**

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченный орган), органы лицензирования, а также саморегулируемые организации.

При уполномоченном органе формируется общественный совет, в состав которого входят должностные лица уполномоченного органа и представители саморегулируемых организаций.

Положения об уполномоченном органе и общественном совете утверждаются Правительством Российской Федерации.

### **Статья 19. Функции уполномоченного органа**

Уполномоченный орган является регулирующим оценочную деятельность федеральным органом исполнительной власти, в функции которого входят:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственного управления; координация действий органов государственной власти, органов государственного управления и саморегулируемых организаций;
- определение органа (органов) лицензирования оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- определение порядка лицензирования оценочной деятельности и установления требований к лицензированию оценочной деятельности по видам объектов оценки

- согласование систем добровольной сертификации саморегулируемых организаций;
- согласование стандартов оценки;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, к осуществлению профессиональной подготовки оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 20. Стандарты оценки**

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и согласовываются с уполномоченным органом.

### **Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков**

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными образовательными учреждениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных образовательных учреждений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 22. Саморегулируемые организации**

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в саморегулируемые организации.

Саморегулируемые организации выполняют следующие функции:

- защищают профессиональные интересы оценщиков;
- повышают профессиональный уровень оценщиков;
- содействуют государственным или частным образовательным учреждениям в разработке образовательных программ для профессионального обучения оценщиков;
- разрабатывают стандарты оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- разрабатывают и поддерживают системы контроля за качеством и сертификацией оценочных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- осуществляют контроль за профессиональной деятельностью оценщиков посредством их сертификации;
- участвуют в деятельности общественного совета при уполномоченном органе.

### **Статья 23. Лицензирование оценочной деятельности**

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в порядке, определяемом уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Орган, выдающий лицензию на осуществление оценочной деятельности, осуществляет контроль за соблюдением требований к осуществлению этой деятельности оценщиками в соответствии с на-

стоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о лицензировании.

#### **Статья 24. Требования к лицензированию оценочной деятельности**

Требования к лицензированию оценочной деятельности для физических лиц:

- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие образовательного аттестата (сертификата) оценщика, удостоверяющего прохождение им курса профессионального обучения в качестве оценщика в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;
- наличие страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной ответственности;
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности, величина которого устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц:

- государственная регистрация;
- наличие в штате юридического лица не менее двух работников, обладающих образовательными аттестатами (сертификатами) оценщиков, удостоверяющими прохождение ими курса профессионального обучения в качестве оценщика в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;
- наличие у юридического лица страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной ответственности.
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности, величина которого устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.
- Отзыв лицензии на осуществление оценочной деятельности осуществляется на основании:
  - признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным факта государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица;
  - признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке индивидуального предпринимателя или юридического лица банкротом;
  - признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным имеющегося у оценщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, образовательного аттестата (сертификата) оценщика. Если оценщиком является юридическое лицо - признания недействительным образовательного аттестата (сертификата) оценщика любого из работников юридического лица при условии, что количество оставшихся работников, имеющих образовательные аттестаты (сертификаты) оценщиков, меньше нормы, установленной абзацем вторым частью второй настоящей статьи;

• выхода данным оценщиком в своей деятельности за пределы прав, предоставленных ему лицензией на осуществление оценочной деятельности;

• решения суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ходатайство об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности может быть представлено уполномоченным органом, а также саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик.

Указанный в настоящей статье перечень оснований отзыва лицензии на осуществление оценочной деятельности является исчерпывающим и не может быть расширен или изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений к настоящему Федеральному закону.

## **Глава IV. Заключительные положения**

### **Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

### **Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом**

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

*Президент Российской Федерации*

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПАРЛАМЕНТ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
АППАРАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ Л  
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
103265. Москва. ул. Охотный ряд, д. 1  
тел. 292-41-02

"27" 09 1996 года N 2.2-15/431

Председателю Комитета Государственной Думы по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности  
П.Г. Буничу

Уважаемый Павел Григорьевич!

Направляем заключение по проекту федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Приложение: на 4 листах.

*Начальник управления В.Б. Исаков*

Заключение по проекту федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

При работе над законопроектом в процессе его подготовки ко второму чтению Правовым управлением в Комитет по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности были переданы объемные замечания как по его содержанию, так и по структуре. Поскольку при подготовке законопроекта ко второму чтению замечания Правового управления учтены не были, считаем необходимым их повторить.

1. Первое предложение статьи первой законопроекта предлагаем изложить в следующей редакции:

"Законодательство, регулирующее оценочную деятельность, состоит из настоящего Федерального

закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации".

2. Часть 3 статьи 2 фактически дублирует часть 2 этой же статьи и поэтому подлежит исключению из текста проекта.

3. Статья 3 законопроекта дублирует положения статей 1 и 2 и не содержит никаких новых норм, поэтому включать ее в текст проекта нецелесообразно.

4. В статье 4 (части 2 и 3) использованы понятия "распорядитель объекта оценки", "государственная оценка", содержание которых уяснить в данной редакции законопроекта невозможно.

5. В статье 6 говорится: "государство... в лице органов местного самоуправления", что противоречит статье 12 Конституции РФ, которой установлено, что органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Предлагаем заменить в этой статье слово "государство" словами "Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, органы местного самоуправления".

Часть вторая названной статьи является излишней, поскольку не связана с предметом регулирования законопроекта.

6. Необходимо уточнить формулировки пунктов "б" и "в" статьи 7 законопроекта, поскольку ни предпринимательская деятельность граждан, ни коммерческая организация как носитель прав и обязанностей не могут быть предметом гражданского оборота, и, следовательно, предметом оценки. В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав могут относиться имущество, товары, работы, услуги.

7. Часть 3 статьи 8 дублирует часть 1 этой же статьи и подлежит исключению.

8. В целом требует существенной юридико-технической доработки статья 10 законопроекта, устанавливающая случаи обязательного проведения оценки. Например, пункты "д", "л", "м" не содержат указаний на объект оценки; в пункте "н" следует говорить о бюджетах Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а не о государственном бюджете; в пунктах "у" и "ф" говорится о выкупе юридическими лицами имущества у владельцев, что не предусмотрено действующим законодательством и т.д.

9. Статья 13 законопроекта предполагает составление оценщиком отчета об оценке и заключения об оценке объекта, что по существу является одним и тем же и в этой части статью необходимо отредактировать. Кроме того, нет смысла выделять положения, содержащиеся в статье 14, в отдельную статью. Они тесно связаны с нормами статьи 13 и должны стать составной частью этой статьи.

10. Название статьи 15 не соответствует ее содержанию - в ней речь идет не о допустимости, а о достоверности сведений о размере оценки.

11. Требуют юридико-технической доработки статьи 17 и 18 законопроекта. По своему содержанию они тесно связаны со статьей 5 и в структуре законопроекта, с точки зрения целесообразности, они должны находиться после названной статьи или войти в нее составными частями. Кроме того, статья 18 законопроекта не соответствует главе 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая не предусматривает такой организационно правовой формы юридического лица как "фирма".

12. Статью 20 законопроекта в части требований, предъявляемых к частным образовательным учреждениям, необходимо согласовать с Федеральным законом "Об образовании" (статьи 27, 33 и другие). Кроме того, в данной статье следует раскрыть и требования, предъявляемые к квалификационному сертификату оценщика, о котором идет речь в статьях 21, 31 и других законопроекта.

13. Требуют доработки и согласования между собой части 1 и 2 статьи 22 законопроекта.

14. Название главы III проекта закона не соответствует ее содержанию.

15. Статьи 24 и 25, предусматривая создание специальной Комиссии по оценочной деятельности при Правительстве РФ и устанавливая ее функции и полномочия, тем самым вторгаются в компетенцию исполнительной власти, что противоречит статьям 110 и 113 Конституции РФ.

16. Второе предложение статьи 26 подлежит исключению, так как дублирует статьи 1 и 3 законопроекта.

17. Статья 27, предоставляя профессиональным оценщикам право объединяться в профессиональные оценщиков, не определяет статус таких организаций, что не дает возможности определить их положение в системе правового регулирования.

18. Статья 29 возлагает лицензирование оценочной деятельности на органы юстиции. Данный вопрос относится к компетенции Правительства РФ, кроме того, необходимо обратить внимание на целесообразность возложения таких функций на органы юстиции, поскольку они не соответствуют их задачам и предмету ведения.

19. Требует существенной юридико-технической доработки статья 30 законопроекта, поскольку ее части не согласованы между собой.

20. Аналогичное замечание относится и к статье 31, содержащей неправильные отсылки, неправоверную терминологию.

21. Статья 34 законопроекта предусматривает приведение федеральных законов в соответствие с данным законопроектом (после его принятия). Во-первых, Конституция Российской Федерации не устанавливает приоритета одних законов Российской Федерации над другими, все они обладают одинаковой юридической силой. Во-вторых, если принятие настоящего законопроекта может повлечь за собой коллизию законов, то в соответствии с пунктом "г" части 1 статьи 96 Регламента Государственной Думы перед первым чтением к законопроекту должен был быть приложен перечень законов и иных нормативных правовых актов, отмены, изменения,

дополнения или принятия которых потребует принятие данного проекта.

В целом текст законопроекта нуждается в тщательной редакционно-технической доработке. Однако ее возможно будет провести лишь после детальной юридико-технической проработки проекта закона.

Начальник Отдела правовой экспертизы законопроектов по гражданскому законодательству и природопользованию - Т.А. Пулова

*Исполнитель: консультант Отдела Ю.В. Тимонина, тел. 292-97-16*

ЗАКОН ГОРОДА МОСКВЫ

ПРОЕКТ Внесен депутатом МГД А.К. Крутовым (уточненная редакция)

## **Закон г.Москвы «Об оценочной деятельности в Москве» (проект)**

### **Статья 1. Законодательное регулирование оценочной деятельности в городе Москве**

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в городе Москве состоит из Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и принимаемых в соответствии с ним Федеральных Законов и иных нормативных актов, настоящего Закона и принимаемых в соответствии с ним Законов и иных нормативных актов города Москвы. Положения нормативных актов, издаваемых либо применяемых в соответствии с настоящим Законом, не могут противоречить положениям настоящего Закона или выходить за пределы официального толкования, осуществляемого Московской Городской Думой.

### **Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Законом**

Настоящим Законом определяются правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов гражданских прав, принадлежащих Российской Федерации, городу Москве, муниципальным образованиям города Москвы, физическим и юридическим лицам расположенным на территории города Москвы.

Настоящим Законом регулируются отношения, складывающиеся в связи с осуществлением оценочной деятельности лицами, признаваемыми оценщиками, на условиях и в порядке, которые устанавливаются настоящим Законом на территории города Москвы.

### **Статья 3. Оценочная деятельность**

Для целей настоящего Закона под оценочной деятельностью понимается совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов гражданских прав рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной, фискальной и другой).

Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведе-

ния оценки, обучения, лицензирования, осуществление контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности, в случае нарушения норм законодательства об оценке.

### **Статья 4. Субъекты и объекты оценочной деятельности**

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица, а также индивидуальные предприниматели, деятельность которых регулируется настоящим Законом (оценщики), а с другой потребители их услуг (заказчики).

Оценщик - индивидуальное предприниматель или юридическое лицо, имеющее государственную лицензию на осуществление оценки, выданную в соответствии с положениями настоящего Закона.

Аккредитованный оценщик города Москвы - оценщик, имеющий исключительное право осуществления обязательной оценки имущества города Москвы и муниципальных образований в соответствии с настоящим Законом и внесенный в реестр аккредитованных оценщиков города Москвы. Порядок внесения оценщиков в реестр аккредитованных оценщиков устанавливается Правительством Москвы.

Оценщиком не может являться открытое акционерное общество.

К объектам оценочной деятельности, осуществляемой оценщиками, относятся объекты гражданских прав (далее - объекты оценки), определенные гражданским законодательством Российской Федерации.

### **Статья 5. Право города Москвы, муниципальных образований, физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки**

Город Москва, муниципальные образования, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Законом.

Право на проведение оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации и города Москвы порядка осуществления статистического учета и бухгалтерской отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки.

Результаты проведения оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 6. Рыночная стоимость и предположения об установлении рыночной стоимости объекта оценки**

Для целей настоящего Закона под рыночной стоимостью объекта гражданского права понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект будет продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информа-



цией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- мотивы продавца и покупателя являются типичными;
- обе стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект гражданского права находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- цена представляет собой разумное вознаграждение за объект гражданского права и каких-либо скидок или уступок с чьей-либо стороны не было;
- платеж осуществляется в денежной форме.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативных правовых актах терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки не предусмотренных настоящим Законом, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

#### **Статья 7. Обязательность проведения оценки**

Проведение оценки является обязательной в следующих случаях:

- при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества города Москвы, муниципальных образований города Москвы;
- при приватизации имущества города Москвы, муниципальных образований либо при передаче этого имущества в доверительное управление;
- при определении арендной платы при заключении договоров аренды имущества города Москвы, муниципальных образований;
- при использовании имущества города Москвы и муниципальных образований в качестве залога;
- при оценке имущества города Москвы, муниципальных образований в целях разрешения имущественных споров в случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти;
- при оценке рыночной стоимости имущества физических и юридических лиц в целях налогообложения;
- в иных случаях проведения оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов, сборов, пошлин;
- при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц в случае возникновения спора о стоимости предмета ипотеки;
- при изменении права владения объектом оценки, имеющим прямое происхождение от приватизированного имущества, в том числе находящимся в доверительном управлении;
- при продаже или передаче имущества либо при переуступке долговых обязательств города Москвы, муниципальных образований города Москвы; при

реализации инвестиционных проектов с привлечением средств бюджета города Москвы либо средств под гарантии города Москвы, равно как при оценке технических заданий и условий на разработку таких проектов; при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон в случае возникновения спора о стоимости их имущества;

- при коммерческом использовании (капитализации) средств бюджета города Москвы;
- при национализации имущества;
- при передаче имущества города Москвы и муниципальных образований в качестве вклада в уставные капиталы (фонды) юридических лиц, в том числе с долей иностранного капитала;
- при выкупе имущества у собственника для государственных или муниципальных нужд;
- при определении ущерба, причиненному имуществу в результате наступления страхового случая, в случае обязательного страхования имущества города Москвы и муниципальных образований;

#### **Статья 8. Основания для проведения оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком на который распространяются общие нормы Гражданского законодательства Российской Федерации о договоре, а также особые обязательные требования в соответствии с настоящим Законом.

В случаях, предусмотренных процессуальным законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда о проведении экспертизы, в том числе повторной.

Лица, участвующие в деле, вправе указать в ходатайстве о проведении экспертизы кандидатуры оценщика (оценщиков) для ее проведения. Указанные кандидатуры могут быть отклонены судом, арбитражным судом, третейским судом, в том числе по заявлениям лиц, участвующих в деле.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика.

Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также вознаграждение оценщику подлежат возмещению (оплате) в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 9. Особые обязательные требования к договору на проведение оценки объекта оценки**

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- сведения о профессиональном образовании оценщика;
- название образовательного аттестата (сертификата) оценщика;
- порядковый номер образовательного аттестата (сертификата) оценщика;

- дату выдачи образовательного аттестата (сертификата) оценщика;

- сведения об образовательном учреждении, выдавшем образовательный аттестат (сертификат) оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

При заключении договора на проведение обязательной оценки в соответствии с настоящим Законом в договоре указываются порядковый номер и дата включения в реестр аккредитованных оценщиков города Москвы.

Договор об оценке единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект (объекты) оценки, а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих городу Москве, муниципальным образованиям города Москвы, договор заключается исключительно с балансодержателем этих объектов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации и города Москвы.

#### **Статья 10. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки**

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, является своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указывается дата проведения оценки объекта оценки, используемые нормативные и инструктивные материалы, включая стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления объекта оценки и причин отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты балансодержателя и балансовая стоимость данного объекта оценки;

- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки данного объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения рыночной или иной стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Отчет об оценке является исключительной собственностью заказчика, если иное не предусмотрено договором об оценке. Любое использование отчета, полное или частичное, возможно лишь с явно выраженного согласия заказчика.

Если иного не предусмотрено договором об оценке, оценщик обладает авторским правом в отношении содержания отчета об оценке. Любое публичное использование содержания отчета в целях, не предусмотренных договором об оценке, возможно лишь с явно выраженного согласия оценщика.

#### **Статья 11. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательного характера**

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, содержащееся в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены настоящим Законом, предполагается достоверной, если в судебном порядке не доказано иное.

Предположение о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщиком, может быть применено судом, арбитражным судом, третейским судом во всех случаях рассмотрения соответствующих споров, однако указанные суды не в праве обязать какую-либо из сторон спора к заключению договора об отчуждении объекта по цене, равной его стоимости, установленной оценщиком за исключением случая обязательности заключения такого договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательства города Москвы.

#### **Статья 12. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете**

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, ус-

тановленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению исключительно судом, арбитражным судом, третейским судом в соответствии с установленной подведомственностью.

Суд, арбитражный суд, третейский суд, принявшие к рассмотрению дело по спору о достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, содержащейся в отчете (отчетах), а равно в случае возникновения спора в связи с рассмотрением дела иным предметом иска вправе своим определением назначить оценщика для проведения повторной оценки объекта оценки в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации, и с учетом положений настоящего Закона.

### **Статья 13. Права оценщика**

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении оценки объекта оценки обеспечения доступа на объект оценки и предоставление в полном объеме документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной форме у третьих лиц, включая органы власти города Москвы, информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает на это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- оказывать от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

### **Статья 14. Обязанности оценщика**

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона, настоящего Закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, города Москвы;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

- предоставлять по просьбе заказчика информацию о требованиях законодательства Российской Федерации и города Москвы об оценочной деятельности, об уставе и кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;

- сообщать заказчику о наличии лицензии на занятие оценочной деятельностью;

- предоставлять по требованию заказчика образовательный аттестат (сертификат) оценщика;

- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- предоставлять информацию из своего отчета судебным органам по их требованию;

- хранить составленные отчеты об оценке объекта оценки в течении трех лет.

### **Статья 15. Независимость оценщика**

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Гонорар оценщика за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Статья 16. Страхование профессиональной (гражданской) ответственности оценщика**

Страхование профессиональной (гражданской) ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для получения лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Страховая сумма не может быть менее 1000-кратного установленного законодательством Российской Федерации минимального размера оплаты труда.

### **Статья 17. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в городе Москве**

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в городе Москве осуществляет орган, уполномоченный Правительством Москвы (далее уполномоченный орган), а также саморегулируемые организации.

При уполномоченном органе формируется общественный совет (далее Московский совет оценщиков) в состав которого входят должностные лица уполномоченного органа, других органов управления городской администрации, Московской городской Думы и представители саморегулируемых организаций.

Положение об уполномоченном органе и Московском совете оценщиков утверждаются Правительством города Москвы.

### **Статья 18. Функции уполномоченного органа**

Уполномоченный орган является регулирующим оценочную деятельность органом Правительства Москвы, функциями которого являются:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственной власти;
- координация действий органов государственной власти и саморегулируемых организаций оценщиков;
- согласование систем добровольной сертификации саморегулируемых организаций;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы;
- согласование стандартов оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- согласование порядка лицензирования оценочной деятельности и установление требований к лицензированию оценочной деятельности по видам оценки;
- определение порядка аккредитации оценщиков в городе Москве и установление требований к аккредитованным оценщикам города Москвы.

### **Статья 19. Функции Московского совета оценщиков**

Московский совет оценщиков - консультативный орган, действующий на основании Положения, утвержденного Правительством Москвы, и состоящий из представителей уполномоченного органа, представителей других заинтересованных органов городской администрации, представителей Московской городской Думы, а также саморегулируемых

(профессиональных общественных и некоммерческих организаций) оценщиков.

Функциями Московского совета оценщиков являются:

- рассмотрение и подготовка к представлению на согласование уполномоченным органом методических, инструктивных и нормативных материалов по оценке в городе Москве;
- согласование программ научных исследований по оценке;
- рассмотрение и подготовка к представлению на согласование с уполномоченным органом программ обучения и проведения профессиональной подготовки и переподготовки оценщиков в городе Москве;
- организация проведения научно-исследовательских работ по оценке;
- предотвращение недобросовестной конкуренции среди оценщиков на территории города Москвы;
- содействие учебным учреждениям в разработке учебных программ по оценке;
- формирование третейского суда;
- представительство интересов субъектов оценочной деятельности в органах городской администрации города Москвы;

### **Статья 20. Стандарты оценки**

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Уполномоченным органом утверждаются нормативные и инструктивные материалы по оценке и проводится адаптация требований Федеральных Стандартов к условиям города Москвы в той степени, в какой это не противоречит требованиям Федеральных Стандартов, а также вносятся на рассмотрение изменения и дополнения в Федеральные Стандарты.

### **Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков**

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными образовательными учреждениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных образовательных учреждений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Законом.

### **Статья 22. Саморегулируемые организации**

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в саморегулируемые организации.

Саморегулируемые организации выполняют следующие функции:

- защищают профессиональные интересы оценщиков в городе Москве;
- повышают профессиональный уровень оценщиков;

- содействуют государственным или частным образовательным

- учреждениям в разработке образовательных программ для профессионального обучения оценщиков;

- разрабатывают стандарты оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- разрабатывают и поддерживают системы контроля за качеством и сертификацией оценочных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы;

- осуществляют контроль за профессиональной деятельностью оценщиков по средствам их сертификации;

- участвуют в деятельности Московского совета оценщиков.

### **Статья 23. Лицензирование оценочной деятельности на территории города Москвы**

Лицензирование оценочной деятельности в городе Москве осуществляется в заявительном порядке органом лицензирования.

Орган лицензирования выдает лицензии на осуществление оценочной деятельности индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, осуществляющим свою деятельность на территории города Москвы.

Орган лицензирования выдает свидетельства об аккредитации индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, а также ведет реестр аккредитованных оценщиков города Москвы.

Порядок и процедура лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Москвы.

### **Статья 24. Требования к лицензированию оценочной деятельности**

Требования к лицензированию индивидуальных предпринимателей:

- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;

- наличие образовательного аттестата (сертификата) оценщика, удостоверяющего прохождение им курса профессионального обучения в качестве оценщика в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;

- наличие страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной (гражданской) ответственности оценщика;

- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности, величина которого устанавливается Правительством Москвы.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц:

- государственная регистрация в качестве юридического лица;

- наличие в штате юридического лица не менее двух работников, обладающих образовательными аттестатами (сертификатами) оценщиков, удостоверяющих прохождение ими курса профессионального обучения в качестве оценщика в соответствии с

согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;

- наличие страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной (гражданской) ответственности;

- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности, величина которого устанавливается Правительством Москвы.

Требование к аккредитации и внесения в реестр оценщиков города Москвы:

- наличие лицензии на осуществление оценочной деятельности в городе Москве;

- наличие образовательного аттестата (сертификата) о прохождении им курса профессионального обучения по повышению квалификации в качестве оценщика в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;

- рекомендации двух аккредитованных оценщиков или саморегулируемой организации оценщиков;

- список отчетов выполненных за два года, предшествующих дате подачи документов на аккредитацию;

- уплата сбора за включение в реестр оценщиков города Москвы, величина которого устанавливается Правительством Москвы.

Отзыв лицензии и исключение из реестра аккредитованных оценщиков города Москвы осуществляется на основании: признания в установленном порядке законодательством Российской Федерации недействительным факта государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица;

- признание в установленном порядке недействительным образовательного аттестата (сертификата) оценщика; если оценщик является юридическим лицом - признание недействительным образовательного аттестата (сертификата) оценщика

- любого из работников юридического лица при условии, что количество оставшихся работников, имеющих образовательные аттестаты (сертификаты) оценщиков, меньше нормы, установленные абзацем третьим части второй настоящей статьи;

- выход данным оценщиком в своей деятельности за пределы прав, предоставленных ему лицензией на осуществление оценочной деятельности; решение суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ходатайство об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности может быть представлено уполномоченным органом, Московским советом оценщиков, а также саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик.

Указанные в настоящей статье перечень оснований отзыва лицензии и исключения из реестра оценщиков Москвы является исчерпывающим и не может быть расширен или изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений в настоящий Закон.

## **Статья 25. Вступление Закона в силу**

Настоящий Закон вступает в силу через 30 дней с момента его официального опубликования.

## **Статья 26. Приведение нормативных правовых актов города Москвы в соответствие с настоящим Законом.**

Правительству Москвы привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

*Отв. ИСПОЛНИТЕЛЬ А.Н.Крутов 921-2942  
15 ноября 1996 г.*

*Полномочный представитель мэра Москвы в Московской городской думе А.В. ПЕТРОВ  
Руководитель государственно-правового отдела Московской городской думы Ю.А.ШАРАНДИН*

# **Система нормативных документов Российского общества оценщиков.**

*Стандарт Российского общества оценщиков.(проект)*

## **Основные положения**

Дата введения 1995 - 06 - 01

### **1. Область применения**

Настоящий стандарт устанавливает основные цели, задачи и принципы стандартизации, осуществляемой в рамках Российского общества оценщиков (далее по тексту - РОО), структуру и состав системы нормативных документов РОО (далее по тексту - Система), порядок разработки, принятия, обновления (внесения изменений и пересмотра), отмены и регистрации стандартов РОО, основные положения по контролю за их соблюдением, порядок обеспечения пользователей информацией о действующих стандартах РОО и копиями стандартов.

Положения настоящего стандарта подлежат применению членами РОО, осуществляющими деятельность по оценке в случаях и на условиях, установленных в настоящем стандарте, а также иными физическими и юридическими лицами, участвующими в работах по стандартизации в рамках РОО.

### **2. Нормативные ссылки**

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ Р 1.0 - 92 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения

ГОСТ Р 1.4 - 93 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Стандарты отраслей, стандарты предприятий, стандарты научно-технических, инженерных обществ и других общественных объединений. Общие положения

ГОСТ Р 1.5 - 92 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Общие требования к построению, изложению, оформлению и содержанию стандартов

Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества

ва МКСОИ (TIAVSC). Общие понятия и принципы оценки. 1994 г.

Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-1 Рыночная стоимость как база оценки. 1994 г.

Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-2 Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. 1994 г.

Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-3 Оценка для целей финансовой отчетности и смежной документации. 1994 г.

Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО-4 Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств. 1994 г.

### **3. Определения**

Термины и соответствующие им определения, применяемые в настоящем стандарте, а также в качестве основных понятий в области оценки, приведены в Приложении А.

### **4. Основные цели, задачи и принципы формирования системы**

4.1 Система нормативных документов РОО представляет собой совокупность взаимосвязанных документов, применяемых органами и членами РОО в целях наиболее полного и качественного выполнения своих уставных задач.

4.2 Исходя из общих целей стандартизации Система должна способствовать решению стоящих перед оценщиками задач с тем, чтобы в процессе оценки выявить и отразить:

- соответствие объектов оценки своему назначению и создание благоприятных условий для жизнедеятельности населения;

- безопасность объектов оценки для жизни и здоровья людей в процессе их производства и эксплуатации;

- защиту объектов оценки и людей от неблагоприятных воздействий с учетом риска возникновения чрезвычайных ситуаций;

- надежность и качество объектов оценки;

- выполнение экологических требований, рациональное использование природных, материальных, топливно-энергетических и трудовых ресурсов.

4.3 Основными задачами формирования системы являются:

- обеспечение взаимопонимания и конструктивно-го взаимодействия между всеми сторонами - участниками оценки;

- установление оптимальных требований к важнейшим составляющим процессов оценки, а также ее результатам в интересах заказчиков (клиентов);

- унификация требований к составу и формам представления документов, отражающих результаты оценки;

- установление требований по обеспечению единства, достоверности и воспроизводимости измерений (определения состава), осуществляемых в процессе оценки;

- создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;

- формирование нормативной базы системы обучения и повышения квалификации оценщиков, их сертификации для присвоения и подтверждения званий, соответствующих той или иной установленной РОО квалификации;

- создание условий для постоянного и действенного контроля за соответствием деятельности оценщиков - членов РОО установленным требованиям;

- нормативное обеспечение проведения сертификации оценки как одного из видов услуг;

- формирование эффективной системы информации (баз данных и знаний) для оперативном представлении членам РОО периодической информации, касающейся профессии оценщика, а также распространения среди населения, субъектов хозяйственной деятельности, органов государственном управления информации о целях РОО, методах и формах ее работы;

- содействие соблюдению законодательства Российской Федерации средствами и методами стандартизации.

4.4 Стандартизация в РОО должна основываться на взаимном стремлении всех заинтересованных сторон к достижению согласия с учетом мнения каждой из сторон.

4.5 Система формируется как открытая для дальнейшего развития в рамках единой системы норм, правил и стандартов, а также других нормативных документов Российской Федерации, разрабатываемых на общей методологической и научно-технической основе.

4.6 Система предусматривает поощрение самостоятельности и развитие инициативы предприятий, организаций и специалистов - членов РОО в решении экономических и технических задач оценки.

4.7 Правовой базой стандартизации РОО является законодательство Российской Федерации, определяющее взаимоотношения участников инвестиционной деятельности, их права, обязанности и ответственность за качество продукции и услуг.

4.8 При осуществлении работ по стандартизации в РОО необходимо обеспечивать:

- соответствие требований нормативных документов РОО законодательству Российской Федерации, а также международным договорам и соглашениям, к которым Российская Федерация присоединилась;

- комплексность стандартизации взаимосвязанных объектов путем согласования требований к этим объектам и увязкой сроков введения в действие стандартов.

4.9 Система предусматривает разработку нормативных документов РОО с учетом принципов, принятых государственной системой стандартизации Российской Федерации и международными органи-

зациями по стандартизации при обеспечении необходимой гармонизации и сопоставимости с международными стандартами и стандартами технических раз; витех зарубежных стран.

4.10 В нормативных документах РОО должна своевременно проводиться замена устаревших положений и требований путем периодического обновления стандартов для обеспечения их соответствия современным достижениям и передовому опыту в области оценки.

## 5. Категории нормативных документов РОО

5.1 В соответствии с номенклатурой нормативных документов по стандартизации, определенной в ГОСТ Р 1.0, к нормативным документам РОО относятся:

- стандарты РОО;

- стандарты территориальных отделений РОО;

- стандарты предприятий.

5.1.1 Для решения задач организации работ в РОО, в том числе установления полномочий и функций органов и должностных лиц РОО, соответствующие документы разрабатываются и публикуются в виде Правил, Положений, Инструкций.

5.1.2 РОО может также публиковать своды правил (СП), в которые для обеспечения наибольшей полноты стандартизации наряду с положениями нормативных документов РОО включаются оправдавшие себя на практике положения нормативных документов, принятых соответствующими органами государственного управления в пределах их компетенции.

Сводь правил могут проходить процедуру одобрения. В этом случае в предисловии к ним указывается:

"Одобрено письмом N от  
наименование органа

5.1.3 Наряду с нормативными документами РОО при оценке применяют:

- государственные стандарты и другие документы по стандартизации, метрологии и сертификации Госстандарта России;

- нормы, правила и нормативы органов государственного надзора;

- строительные нормы и правила Российской Федерации;

- стандарты других нестроительных отраслей, нормы технологического проектирования и другие нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами, государственными комитетами и комитетами в соответствии с их компетенцией.

5.2 Стандарты РОО

5.2.1 Общие требования к стандартам РОО - по ГОСТ Р 1.4.

5.2.2 Стандарты РОО в целях обеспечения системности и взаимосогласованности решения задач стандартизации в области оценки по признаку однородности объектов стандартизации формируются в комплексы взаимосвязанных стандартов. В составе комплексов при необходимости разрабатываются основополагающие нормативные документы, в

которых устанавливаются общие для объектов комплекса положения.

5.2.3 Стандарты РОО не должны нарушать обязательных требований государственных стандартов, а также норм и правил, принятых в области оценки органами государственного управления в пределах их компетенции.

5.2.4 Стандарты РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для календарного стандарта в структурном элементе "Область применения", где указываются разделы (подразделы, пункты), применение которых носит обязательный характер. Иные положения стандартов применяют по усмотрению оценщика или по требованию заказчика (клиента).

5.2.5 Физические и юридические лица, осуществляющие деятельность в области оценки без оформления членства в РОО, принимают решение о соблюдении стандартов РОО на добровольной основе, оговаривая это обстоятельство в договорах (контрактах) на проведение оценки.

5.2.6 Структура системы нормативных документов РОО и обозначение стандартов РОО приведены в Приложении Б.

5.3 Стандарты территориальных отделений РОО

5.3.1 Стандарты территориальных отделений РОО разрабатываются 1 для учета и отражения особенностей проведения оценки, имеющихся на территории отдельных субъектов Федерации, а также в целях обеспечения взаимодействия территориальных отделений РОО с органами управления субъектов Федерации с учетом компетенции этих органов и разграничения полномочий между ними и органами Федерального управления.

5.3.2 Допускается разработка стандартов территориальных отделений РОО для опытной апробации в ограниченной сфере выявленных перспективных методов и форм оценки для определения целесообразности их распространения на деятельность РОО в целом.

5.3.3 Стандарты территориальных отделений РОО не должны нарушать требования стандартов РОО. При этом установление более жестких требований не является нарушением.

5.3.4 Стандарты территориальных отделений РОО подлежат применению их членами в порядке, установленном в соответствующем отделении.

5.3.5 Порядок применения территориальных стандартов РОО не членами РОО аналогичен указанному в п. 5.2.5.

5.3.6 Порядок разработки и принятия стандартов территориальных отделений, их регистрации, информирования о них заинтересованных пользователей устанавливается каждым из территориальных отделений РОО самостоятельно.

5.4 Стандарты предприятий

5.4.1 Стандарты предприятий могут разрабатываться юридическими лицами, осуществляющими деятельность в области оценки, для обеспечения соблюдения стандартов РОО и стандартов территориальных отделений РОО при необходимости детализации положений и требований указанных стан-

дартов применительно к условиям и особенностям работы данного юридического лица.

5.4.2 Стандарты предприятий не должны нарушать требований стандартов РОО и стандартов территориальных отделений РОО, где дислоцируется данное юридическое лицо.

5.4.3 Стандарты предприятий подлежат обязательному соблюдению работниками данного предприятия (юридического лица).

5.4.4 Порядок разработки, согласования, утверждения, учета, издания, обновления и отмены стандартов предприятия устанавливается юридическими лицами самостоятельно.

5.4.5 Регистрации в органах РОО стандарты предприятия не подлежат.

## **6. Разработка и принятие стандартов РОО**

6.1 Общие положения

6.1.1 Разработку стандартов РОО осуществляют временные творческие коллективы, предприятия или отдельные специалисты по договорам, заключаемым с РОО, или в инициативном порядке. Заказчиками разработки стандартов РОО могут являться также территориальные отделения РОО, члены РОО, а также иные физические и юридические лица.

6.1.2 Процедуры разработки и принятия стандартов РОО должны обеспечивать:

- привлечение к разработке проектов стандартов специалистов, обладающих по стандартизуемому объекту наибольшим научным потенциалом, объемом информации, практическим опытом и авторитетом;

- создание условий для участия в обсуждении проектов стандартов как широкого круга практических работников, на деятельность которых требования этих стандартов будут распространяться, так и потенциальных заказчиков (клиентов);

- принятие стандарта только при условии учета и оптимальном сочетании в нем интересов и позиций всех заинтересованных сторон.

6.2 Процедуры разработки и принятия стандартов РОО

6.2.1 Разработке стандарта РОО может предшествовать публикация в периодическом издании РОО информации о начале разработки проекта с тем, чтобы выявить круг членов РОО, структур, выражающих интересы заказчиков (клиентов), а также органов государственного управления, заинтересованных в данной разработке.

Такая информация может доводиться до сведения в виде перечня работ по стандартизации на определенный период (или по определенной тематике). В этом случае первоочередной разработке подлежат стандарты, выявившие наиболее широкий круг заинтересованных сторон.

6.2.2 Подготовленный разработчиком проект стандарта (1-ая редакция) может направляться на отзыв заинтересованным сторонам или публиковаться в периодическом издании РОО для широкого обсуждения с указанием сроков направления отзыва разработчику.



6.2.3 Разработчик проекта стандарта осуществляет сбор и анализ поступивших отзывов, определяет целесообразность и возможность реализации предложений и замечаний заинтересованных сторон и подготавливает окончательную редакцию проекта стандарта, а также справку об отзывах, в которой приводятся характеристика основных поступивших предложений и замечаний и обоснование решений, принятых по ним разработчиком.

На данной стадии разработки проекта отзывы, поступившие после установленного срока их направления, могут не учитываться; Их рассмотрение переносится на стадию обсуждения окончательной редакции проекта стандарта.

Отсутствие отзыва от заинтересованной стороны рассматривается как согласие с проектом стандарта.

6.2.4 Подготовленная разработчиком окончательная редакция проекта стандарта вместе со справкой об отзывах представляется в Комиссию Правления РОО по стандартизации.

Указанная Комиссия рассматривает представленные документы с участием разработчика проекта стандарта и принимает решение:

- опубликовать представленную редакцию проекта стандарта в качестве официального проекта РОО для осуществления процедуры его согласования;

- или поручить разработчику проведение консультаций с авторами отзывов, содержащих предложения и замечания принципиального характера, для снятия разногласий, выработки взаимоприемлемых решений и последующем опубликования согласованного проекта стандарта в качестве официальном проекта РОО;

- или рекомендовать разработчику осуществить переработку проекта стандарта и его повторную рассылку на отзыв в соответствии с п. 6.2.2.

6.2.5 При опубликовании проекта стандарта в качестве официального проекта РОО устанавливается срок, в течение которого члены РОО и иные заинтересованные стороны вправе давать свои замечания по поводу принятия и введения в действие проекта стандарта в предлагаемой редакции.

Отсутствие замечаний к установленной дате их представления рассматривается как достижение общего согласия (консенсуса) по стандарту.

6.2.6 Проект стандарта выносится Комиссией Правления РОО по стандартизации для принятия и введения в действие на Правление РОО.

Стандарт принимается и вводится в действие Постановлением Правления РОО.

При принятии стандарта дата его введения в действие устанавливается с учетом времени, необходимого на издание стандарта, а также на осуществление у пользователей всем комплекса подготовительных мероприятий, обеспечивающих соблюдение стандарта.

6.2.7 При наличии замечаний их анализ, определение целесообразности и возможности реализации позиций авторов этих замечаний в проекте стандарта и подготовку справки о согласовании осуществляет разработчик проекта стандарта, ко-

торый докладывает эти вопросы на Комиссии Правления РОО по стандартизации.

Указанная Комиссия принимает решение:

- о проведении разработчиком стандарта консультаций с авторами замечаний для выработки взаимоприемлемых решений, реализации их в проекте стандарта и последующем представлении проекта стандарта для принятия и введения в действие;

- или о повторном опубликовании доработанного проекта стандарта в качестве официальном проекта РОО.

6.2.8 В тех случаях, когда после двукратной рассылки стандарта на отзыв публикования в качестве официального проекта РОО не удается достичь общего согласия (консенсуса) по проекту стандарта, вопрос выносится на Правление РОО для принятия решения о продолжении работы над проектом или приостановке (прекращении) разработки проекта стандарта.

6.2.9 При отсутствии общего согласия (консенсуса) после двукратного публикования в качестве официального проекта Правлением РОО может быть принято решение об опубликовании документа в качестве рекомендаций РОО.

В этом случае в обозначении документа индекс "СТО" заменяется на "Р", на титульном листе, в "Предисловии" и на первом листе документа слово "стандарт" заменяется на "рекомендации".

6.2.10 Регистрацию принятых стандартов РОО осуществляет Комиссия Правления РОО по стандартизации на основе ведения Реестра стандартов РОО, в который включается следующая информация:

- обозначение стандарта;
- наименование стандарта;
- дата введения в действие;
- реквизиты (дата и номер) Постановления РОО о принятии стандарта;
- номер и дата принятия изменений к стандарту (при наличии) .

6.2.11 Информация о принятых и отмененных стандартах РОО представляется в Госстандарт России в соответствии с ПР 50.1.002.

6.2.12 Правление РОО публикует информацию о принятых стандартах РОО в информационном указателе "Стандарты РОО".

6.2.13 Издание стандартов РОО организует Правление РОО. Их распространение среди членов РОО, а также других заинтересованных структур осуществляется на договорной основе с предоставлением членам РОО льгот по оплате.

## **7. построение, изложение, оформление и содержание стандартов РОО**

7.1 Построение, изложение и оформление стандартов РОО - по ГОСТ Р 1.5 с учетом требований настоящего стандарта.

7.1.1 На второй странице титульного листа в нижней части указывают: "Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен,

тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления РОО".

7.1.2 В предисловии к стандарту РОО указывается состав разработчиков проекта стандарта.

7.1.3 В структурном элементе "Нормативные ссылки" в перечень ссылочных документов включаются, кроме указанных в п. 3.8.3 ГОСТ Р 1.5, международные стандарты, строительные нормы и правила (СНИП) и другие официальные нормативные документы.

7.1.4 В структурном элементе "Библиографические данные" приводятся ключевые слова.

7.2 Содержание стандартов РОО определяется особенностями объектов и направлений стандартизации, установленных в приложении Б.

При этом нормы, правила и характеристики, устанавливаемые на минимально необходимом или максимально допустимом и наиболее вероятном уровне, включаются в стандарты в качестве обязательных положений.

Иные положения, включая нормы, правила и характеристики, которые могут применяться в соответствии с конкретными потребностями заказчика (клиента) оценки, а также в соответствии с условиями проведения оценки, используются в стандартах в качестве положений рекомендательного характера.

## 8. Обновление и отмена нормативных документов РОО

### 8.1. Общие положения

8.1.1 Обновление стандартов и других нормативных документов РОО (далее по тексту - стандарты) проводят путем внесения в них изменений или пересмотра.

8.1.2 Изменение стандарта - это исправление его содержания (замена, исключение или добавление норм, правил и требований стандарта, изменение его оформления или наименования) без изменения обозначения стандарта

8.1.3 При пересмотре стандарта разрабатывают новый стандарт взамен действующего. При этом действующий стандарт отменяют, а в новом стандарте указывают, взамен какого стандарта он разработан. Новому стандарту присваивают обозначение старом стандарта с заменой двух последних цифр года принятия.

8.1.4 Отмену стандартов осуществляет Правление РОО в случаях:

- прекращения проведения работ, осуществляющихся по данному стандарту;

- при разработке взамен данного стандарта другого нормативного документа;

- при обнаружении несоответствия стандарта нормативным документам, принятым органами государственного управления и подлежащих обязательному соблюдению.

### 8.2 Разработка изменения к стандарту

8.2.1 Разработку изменения к стандарту проводят в порядке, установленном в разделе 6 для стандартов и с учетом требований настоящего раздела.

8.2.2 При разработке изменения к стандарту одновременно разрабатываются предложения по изменению взаимосвязанных стандартов

8.2.3 Проект изменения допускается обсуждать и согласовывать с ограниченным кругом заинтересованных сторон, если его положения не затрагивают интересов и прав других пользователей стандарта.

8.2.4 Информация об изменении к стандарту публикуется в информационном указателе "Стандарты РОО". Текст изменения может публиковаться в указателе или направляться непосредственно пользователям стандарта.

### 8.3. Пересмотр стандарта

8.3.1 Пересмотр стандарта осуществляют в порядке, предусмотренном для разработки стандарта. При этом первую редакцию нового стандарта допускается не разрабатывать, а использовать на данном этапе сбор предложений заинтересованных сторон по действующему стандарту.

8.3.2 При пересмотре стандарта одновременно подготавливают предложения по обновлению или отмене взаимосвязанных стандартов.

## 9. Контроль за соблюдением стандартов РОО

9.1 Контроль за соблюдением обязательных требований стандартов РОО, а также положений стандартов, обязанность соблюдения которых возникает на основе добровольного принятия таких обязательств заинтересованными сторонами, осуществляется со стороны РОО в следующих формах:

- систематический инспекционный контроль;
- разбор жалоб (претензий) о стороны заказчиков (клиентов).

9.2 Контроль за соблюдением стандартов осуществляется Комиссией РОО по контролю за соблюдением стандартов РОО, а также другими комиссиями РОО в пределах их полномочий.

9.3 Органы РОО вправе осуществлять контроль за соблюдением стандартов РОО, применяемых оценщиками в соответствии с п. 5.2.5, и информировать заказчиков (клиентов) о результатах контроля.

Приложение А (обязательное)

### Термины системы нормативных документов РОО

Термин и его эквивалент на английском языке	Определение	Документ с идентичным определением термина	Документ с сопоставимым определением термина
1 Нормативный документ Normative dokument	Документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся определенных видов деятельности и их результатов, доступный широкому кругу потребителей	ИСО/МЭК 2:1991 п.3.1	-

Термин и его эквивалент на английском языке	Определение	Документ с идентичным определением термина	Документ с сопоставимым определением термина
	Примечания:		
	1. Термин "нормативный документ" в Системе охватывает такие понятия как стандарт РОО, территориальный стандарт РОО, стандарт предприятия, Правила, Положения, Инструкции, Свод правил		
	2. Деятельность, проявляющаяся при разработке, опубликовании и применении нормативных документов Системы, обозначается термином "стандартизация"		
	Другие термины этой системы принимают по ГОСТ Р 1.0 и СНиП 10 - 01 - 94		
2 Свод правил Code of Practice	Нормативный документ, содержащий по тому или иному объекту как положения нормативных документов РОО, так и оправдавшие себя на практике положения документов, принятых иными органами государственного управления		СНиП 10 - 01 - 94 п. А1.3
3 Стандарт Standard	Нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражений по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием)	ГОСТ Р 1.0 п 3.4	
4 Комплекс нормативных документов Series of normative dokuments	Совокупность взаимосвязанных нормативных документов, объединенных общей целевой направленностью и устанавливающих согласованные требования к взаимосвязанным объектам стандартизации (нормирования)	ГОСТ Р 1.0 п. 3.13	
5 Гармонизированные стандарты (нормативные документы) Harmonised standards	Стандарты на один и тот же объект, принятые различными органами по стандартизации и обеспечивающие взаимозаменяемость процессов и услуг, а также взаимное понимание результатов оценки и информации	ИСО/МЭК 2:1991 п. 6.1	-
6 Идентичные стандарты (нормативные документы) Identical standards	Гармонизированные стандарты, которые идентичны по содержанию и по форме представления	ИСО/МЭК 2:1991 п. 6.3	-
7 Сопоставимые стандарты Comparable standards	Стандарты на один и тот же объект, утвержденные различными органами по стандартизации и основанные на одних и тех же методах, которые позволяют однозначно сопоставить различия в требованиях	ИСО/МЭК 2:1991 п. 6.9	-
	Примечание:		
	Эти стандарты не являются гармонизированными стандартами		
8 Имущество	Материальные и нематериальные объекты окружающего мира, обладающие некоторой полезностью или привилегиями		
9 Недвижимое имущество (недвижимость) Real estate	Земельные участки, участки недр и обособленные водные объекты, относящиеся к ним выполненные человеком улучшения, все что прочно связано с землей. Примечание - В том числе это леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно		Гражданский кодекс Российской Федерации Статья 130
10 Движимое имущество Personalty	Объекты физического мира не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги. Примечание - Это имущество, не связанное с недвижимостью постоянно и, как правило, характеризующееся возможностью быть перемещенным	Международные стандарты оценки МСО 1-4 Общие понятия и принципы оценки	
11 Нематериальное имущество	Неосязаемая "вещь", которую нельзя посмотреть и потрогать.		
	Примечание - Это информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность)		
12 Нематериальные блага	Личные неимущественные права гражданина (жизнь		Гражданский

Термин и его эквивалент на английском языке	Определение	Документ с идентичным определением термина	Документ с сопоставимым определением термина
	и здоровье, достоинство личности, честь и доброе имя, право авторства, деловая репутация, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона)		кодекс Российской Федерации Статья 150
13 Имущественные права	Это права собственности на движимое и недвижимое имущество, а также интересы и привилегии, относящиеся к нематериальным понятиям	Международные стандарты оценки МСО 1-4	
14 Право собственности на недвижимость Real property	Означает право владения, пользования и распоряжения недвижимостью, право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего имущества любые действия, не противоречащие законам и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц		Гражданский кодекс Российской Федерации Статья 209
15 Имущественные комплексы	Взаимосвязанная совокупность материального и нематериального имущества		
16 Оценка	1. Процесс (процедура) определения полезности или изменения полезности имущества, имущественных комплексов, имущественных прав и нематериальных благ, в том числе в денежном выражении. 2. Зафиксированный результат процесса оценки		
17 Оценщики (Asset valuers или Appraisers)	Специалисты, осуществляющие оценку имущества, имущественных комплексов, имущественных прав и нематериальных благ с составлением соответствующей отчетной документации	Международные стандарты оценки МСО 1-4 Общие понятия и принципы оценки	
18 Сертификация оценщиков	Деятельность по установлению и официальному удостоверению уровня квалификации оценщиков		
19 Профессиональная этика оценщиков	Совокупность этических правил поведения, которым должны руководствоваться оценщики в своей профессиональной деятельности		

Приложение Б (обязательное)

### Структура системы нормативных документов РОО

Комплексы и группы нормативных документов	Основные направления стандартизации (нормирования)
<b>1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОО</b>	
10 Органы РОО	Структура органов РОО, их функции, взаимодействие, документация РОО, документация органов РОО
11 Деятельность органов РОО	Порядок принятия и реализации решений органами РОО
<b>2 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНЩИКОВ</b>	
20 Общие положения оценки	Объекты оценки. Классификация объектов оценки. Виды оценки. Принципы оценки. Классификация видов оценки. Общая терминология
21 Оценка недвижимого имущества	Объекты оценки. Классификация недвижимого имущества. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов недвижимого имущества. Требования к результатам оценки
22 Оценка движимого имущества	Объекты оценки. Классификация движимого имущества. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов движимого имущества. Требования к результатам оценки

Комплексы и группы нормативных документов	Основные направления стандартизации (нормирования)
23 Оценка нематериального имущества	Объекты оценки. Классификация нематериального имущества. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов нематериального имущества. Требования к результатам оценки.
24 Оценка имущественных комплексов	Объекты оценки. Классификация имущественных комплексов. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов имущественных комплексов. Требования к результатам оценки
25 Оценка имущественных прав	Объекты оценки. Классификация имущественных прав. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов имущественных прав. Требования к результатам оценки
26 Оценка нематериальных благ	Объекты оценки. Классификация нематериальных благ. Исходная информация для оценки. Методы оценки конкретных видов нематериальных

Комплексы и группы нормативных документов	Основные направления стандартизации (нормирования)
	ных благ. Требования к результатам оценки
27 Профессиональная этика	Отношение к выполняемой работе. Отношения к клиентам. Отношения с коллегами по РОО. Отношения с работодателями и руководством на производстве
<b>3 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ</b>	
30 Общие положения	Объекты сертификации. Классификация объектов
3.1 Сертификация оценщика	Правила сертификации. Органы сертификации. Уровни сертификации. Формы документов по сертификации
<b>4 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ В ОБЛАСТИ ПОДГОТОВКИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ ОЦЕНЩИКОВ</b>	
40 Общие положения	Виды обучения. Уровни программ. Требования к квалификации преподавателей
41 Учебные программы и планы обучения	Требования к содержанию учебных программ и планам обучения

## О программе организации подготовки и аттестации оценщиков недвижимости

### РАСПОРЯЖЕНИЕ МЭРА ОТ 29.02.96 N 102-PM

В соответствии с п. 20 постановления Правительства Москвы от 25 апреля 1995 г. N 356 "О принципах использования залогового кредитования в г. Москве", в целях установления порядка, гарантирующего защиту интересов потребителей услуг, оказываемых лицами, осуществляющими оценку недвижимости на территории Москвы:

1. Одобрить программу организации подготовки и аттестации оценщиков недвижимости, расположенной на территории Москвы (приложение).

2. Предложить Общественному совету оценщиков Москвы (Орджоникидзе И.Н.) в течение февраля 1996 г. рассмотреть на своих заседаниях одобренную программу для уточнения и дополнения ее позиций.

3. Комиссии при Мэре Москвы обобщить уточнения и дополнения к одобренной программе и до 10 марта 1996 г. представить Мэру Москвы для принятия решения.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Премьера Правительства Москвы Орджоникидзе И.Н.

Мэр Москвы Ю.М. Лужков

Приложение к распоряжению Мэра Москвы от 29 февраля 1996 г. N 102-PM

## Программа организации подготовки и аттестации оценщиков недвижимости, расположенной на территории Москвы

Настоящая программа устанавливает основные принципы подготовки и аттестации оценщиков стоимости недвижимости на территории Москвы, устанавливает перечень и примерные даты основных организационных мероприятий для введения и функционирования единого порядка подготовки и аттестации оценщиков недвижимости.

1. Основные принципы подготовки и аттестации оценщиков недвижимости на территории Москвы

1.1. Настоящая программа не распространяется на случаи оценки недвижимости в целях налогообложения.

1.2. Объектом оценки по настоящей программе является недвижимость, расположенная на территории Москвы. Для целей настоящей программы к недвижимости относятся:

- участки территории;
- земельные участки;
- участки недр;
- обособленные водные объекты;
- здания и их части;
- сооружения и их части;
- многолетние зеленые насаждения на корню.

1.3. Объектом оценки по настоящей программе могут быть отдельные вещные права на недвижимость в случаях, когда эти права не являются правом собственности.

1.4. Оценщик недвижимости или оценщик стоимости недвижимости физическое лицо, обладающее необходимыми знаниями для оказания потребителям услуг по проведению оценки. Оценщики недвижимости могут специализироваться на проведении оценок отдельных видов недвижимости и отдельных вещных прав на недвижимость.

1.5. Потребитель услуг оценщика недвижимости - любое лицо, желающее получить информацию об оценке стоимости недвижимости или оценке стоимости отдельных вещных прав на недвижимость.

1.6. Оценщики недвижимости в сроки, установленные нормативным правовым актом Москвы, могут проходить официальную аттестацию, результатом которой может быть выдача или отказ в выдаче соответствующего аттестата.

1.7. Потребители услуг оценщика недвижимости могут обращаться в органы государственной власти Москвы за внесудебной защитой только в случаях, если они воспользовались услугами аттестованного оценщика недвижимости.

1.8. Оценка как вид деятельности подлежит лицензированию только после принятия соответствующего нормативного акта. Любое юридическое лицо, если иное не запрещено его уставными документами, вправе оказывать услуги по оценке недвижимости на территории Москвы при условии, что

оценку недвижимости осуществляет аттестованный оценщик. Аттестованный оценщик может работать как в штате юридического лица, так и по договору с этим юридическим лицом о проведении разовых оценок.

1.9. Программы обучения оценщиков недвижимости могут быть комплексными и по отдельным видам недвижимости и должны содержать требования к лицам, желающим получить необходимые и достаточные знания для проведения оценок недвижимости, перечень обязательных для изучения нормативных правовых актов и отдельных учебных материалов, а также перечень примерных вопросов для закрепления учебных материалов.

1.10. Общественный совет оценщиков Москвы осуществляет подготовку и представление на утверждение Мэру Москвы образцовых программ обучения оценщиков недвижимости, а также проверку на соответствие утвержденной и одобрение представленных ему иных программ обучения оценщиков. Общественный совет оценщиков Москвы осуществляет выборочный контроль за выполнением одобренных программ, а также осуществляет организацию обучения оценщиков по образцовым программам от имени государственной власти Москвы.

1.11. Кроме Общественного совета оценщиков Москвы право на проведение обучения оценке недвижимости на территории Москвы может быть приобретено любым юридическим лицом, в том числе и профессиональными оценочными организациями. Профессиональные организации оценщиков могут осуществлять обучение и проводить собственную аттестацию оценщиков.

1.12. Общественный совет оценщиков Москвы от имени государственной власти Москвы наделяется полномочиями по организации проведения аттестации оценщиков недвижимости, внесудебному рассмотрению споров и защите прав потребителей услуг в области проведения оценок аттестованными оценщиками.

2. Основные организационные мероприятия для введения и функционирования единого порядка подготовки и аттестации оценщиков недвижимости

2.1. Рассмотрение основных принципов подготовки и аттестации оценщиков недвижимости на заседаниях Общественного совета оценщиков Москвы. Срок: февраль 1996 г.

2.2. Подготовка проектов образцовых программ обучения и аттестации оценщиков недвижимости. Срок: II квартал 1996 г.

2.3. Завершение подготовки проектов нормативных правовых актов Москвы об оценке недвижимости на территории Москвы и об аттестации оценщиков недвижимости. Срок: II квартал 1996 г.

2.4. Уточнение положения об Общественном совете оценщиков Москвы и регламенте его деятельности. Срок: в течение 1996-1997 гг. по результатам его деятельности.

2.5. Внесение на рассмотрение Мэра Москвы проектов нормативных актов об оценке недвижимости на территории Москвы и об аттестации оценщиков недвижимости. Срок: III квартал 1996 г.

2.6. Представление одобренных или утвержденных Мэром Москвы документов и организация предварительных обсуждений в Московской городской Думе по вопросам оценки недвижимости на территории Москвы. Срок: в течение 1996 г.

2.7. Осуществление деятельности по проведению альтернативного обучения оценке недвижимости по образцовым программам и аттестации оценщиков недвижимости. Срок: после принятия соответствующих нормативных правовых актов.