



# РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ II (72)  
ВЕСНА 2003

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSK  членом FIABCI  ассоциированным членом TEGoVA 

10 ЛЕТ КОНГРЕСС  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

## ОРГАНИЗАТОРЫ КОНГРЕССА

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПАРТНЕРСТВО РОО  
ИП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ,  
АККРЕДИТОВАННЫХ  
РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ  
ОЦЕНЩИКОВ"

  
РОССИЙСКОЕ  
ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

  
ТОРГОВО-  
ПРОМЫШЛЕННАЯ  
ПАЛАТА РФ

  
ФИНАНСОВАЯ  
АКАДЕМИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

ИП РКО  
РОССИЙСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ

За прошедшее десятилетие российская оценка прошла большой путь от создания первой в стране общественной организации — Российского общества оценщиков — и первых семинаров Всемирного Банка до формирования общегосударственной системы оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

Опыт десятилетия развития оценки стоимости имущества показал, что, несмотря на целый ряд сложностей и проблем, в современных условиях России можно создать систему, соответствующую международным требованиям, непротиворечивую существующим внутренним экономическим и правовым институтам и позволяющую решать задачи по защите и обеспечению оборота прав собственности.

Конгресс призван наметить пути развития оценочной деятельности с целью эффективного содействия экономическому росту, созданию демократического правового государства, преодолению технологического отставания, защите национальной экономики при вступлении России в ВТО и другие международные организации, формированию общего экономического пространства между странами СНГ.



К О Н Г Р Е С С

ДЕСЯТЬ ЛЕТ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ  
ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

4, 5 июня 2003 г.

## ИТОГИ МЕЖДУНАРОДНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ, ПОСВЯЩЕННОЙ 10-ЛЕТИЮ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

14 марта 2003 г. Российское общество оценщиков при поддержке Министерства имущественных отношений РФ, при участии Комитета Государственной Думы РФ по собственности провело Международную конференцию, посвященную 10-летию Российского общества оценщиков, приуроченную к началу праздничных мероприятий по случаю 10-летия оценочной деятельности в РФ в “Президент-Отеле”, г. Москва.

Конференция прошла с большим успехом, участники и гости отметили высокий уровень организации; работу конференции освещали корреспонденты телевизионного канала “ТВ-Центр”, общероссийских газет и журналов, специализированных изданий. Конференц-зал “Президент-Отеля” был украшен воздушными шарами официальных цветов Российского общества оценщиков. Весь день царил атмосфера праздника и торжества. Закончилась конференция фуршетом, где гости общались в неофициальной обстановке, поздравляли друг друга и руководство Российского общества оценщиков. Помогали создавать настроение праздника ансамбль “Самоцветы” и джаз-оркестр “Шкипер”. Оценщики также показали свои таланты и спели несколько эстрадных песен, а вице-президент РОО Е.И. Нейман пел и аккомпанировал себе на фортепиано.

Заседания конференции вели президент РОО С.А. Табакова и первый вице-президент РОО И.Л. Артеменков. С поздравлениями в адрес Российского общества оценщиков и докладами на актуальные темы оценки в РФ выступили депутат Государственной Думы РФ И.Д. Грачев, заместитель министра Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства А.П. Егорушков, руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Министерства имущественных отношений РФ Г.А. Коряшкин, заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности — начальник отдела лицензирования Минимущества России А.В. Верховина, ректор Института профессиональной оценки М.А. Федотова, начальник Управления кадастровой оценки Федеральной службы земельного кадастра России О.А. Нестерова, исполнительный директор HupZert Люкс Рейнер (Германия), член Правления международного комитета по стандартам оценки Филипп Малакан (Франция), представители Региональных отделений РОО и оценочных компаний. Полный список докладчиков и стенограммы выступлений на конференции размещен на сайте РОО.

Оценщики и государственные служащие, проявившие себя в становлении и развитии оценочной деятельности в России и проделавшие большую работу по развитию региональных отделений РОО, были награждены почетными грамотами и именными юбилейными медалями Российского общества оценщиков.

Исполнительный директор РОО Н.С. Кузьмичев вручил генеральным спонсорам и спонсорам-партнерам 10-летия РОО ценные подарки и отметил их особый вклад в организацию конференции.



# МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Минимущество России)

Президенту Российского общества оценщиков  
Табакowej Светлане Алексеевне

Уважаемая Светлана Алексеевна!

В марте текущего года Российскому обществу оценщиков исполняется 10 лет. Поздравляю Вас и в Вашем лице всех членов Общества с этой датой.

Российское общество оценщиков за короткий срок выстроило целостную и высокопрофессиональную структуру саморегулируемой организации на новом для

Российской Федерации рынке — рынке оценочных услуг.

Все эти годы РОО способствовало повышению качества оценки стоимости путем добровольной сертификации специалистов, развития системы информационного обеспечения оценочной деятельности, издания периодической специализированной литературы.

Общество активно содействует Минимуществу России в разработ-

ке нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности, в совершенствовании законодательства об оценочной деятельности.

Желаю Российскому обществу оценщиков дальнейшей плодотворной работы на благо экономической реформы в России.

*Министр  
Ф.Р. Газизуллин*

## МИНИСТР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО АНТИМОНОПОЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ И ПОДДЕРЖКЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Президенту Российского общества оценщиков  
Табакowej Светлане Алексеевне

Уважаемая Светлана Алексеевна!

Сердечно поздравляю Вас и всех Ваших коллег с первым юбилеем — 10-летием Российского общества оценщиков!

Юбилей — это всегда подведение итогов. Итоги, с которыми Вы подошли к этой дате, поистине значимы и знаменательны.

Российское общество оценщиков стало неотъемлемой частью

российской экономики. Ваша деятельность направлена на защиту профессиональных интересов участников рынка оценщиков. За 10 лет деятельности Вы заслужили репутацию уважаемой высокопрофессиональной организации, способствующей процветанию рынка оценочных услуг и росту его эффективности. Путь, который проделан к этой дате, не может не вызывать уважения.

Примите самые искренние пожелания дальнейшего процветания, успехов в делах, а также крепкого здоровья и благосклонности фортуны.

С уважением,

*Министр Российской Федерации  
по антимонопольной  
политике и поддержке  
предпринимательства  
И.А. Южанов*

## ВСЕРОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ПРИВАТИЗИРУЕМЫХ И ЧАСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Всероссийская Ассоциация приватизируемых и частных предприятий поздравляет Российское общество оценщиков с 10-летним юбилеем!

Рынок оценочных услуг, защите интересов которого посвящена ваша деятельность, сегодня трудно представить без такой автори-

тетной, влиятельной и высокопрофессиональной организации, какой на протяжении последних лет реформирования экономики России является Российское общество оценщиков.

Мы желаем вам успешно войти в следующую "десятилетку", воплотить в жизнь ваши проекты и

преодолеть все барьеры на пути к намеченным целям!

Плодотворной работы, оптимизма, много жизненных сил и благополучия!

*Президент Ассоциации  
Г. Томчин*

*Директор И. Мангутова*

## СОВЕТ НАЦИОНАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Уважаемые коллеги! Оценщики Молдовы приветствуют Вас в честь 10-летия Российского общества оценщиков. Желаем Вам удовлетворения от бизнеса и твор-

чества в оценочной деятельности. С уважением к "первопроходцам оценочной деятельности Восточной Европы", предлагаем 14 марта ежегодно отмечать как профес-

сиональный праздник оценщиков СНГ.

*Совет Национальной палаты  
недвижимости Республики  
Молдова*

## ОАО "СИБНЕФТЬ"

От имени компании "Сибнефть" примите самые теплые поздравления с десятилетием Вашей организации. Деятельность Российского общества оценщиков стала одним из важнейших факторов развития национального бизнеса.

Можно только гордиться, что за столь короткое время усилиями талантливых профессионалов создана эффективная организация, интегрированная в развивающуюся рыночную экономику России.

Мы уверены, что у Вашего Общества самые блестящие перспективы. Желаем Вам больших успехов, процветания и новых побед.

*Президент ОАО "Сибнефть"  
Е. Швидлер*

## ЕВРОПЕЙСКАЯ ГРУППА АССОЦИАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ (TEGoVA)

Уважаемые господа! Я был очень рад узнать, что вы и ваши коллеги по Российскому обществу оценщиков будете отмечать 10-ю годовщину создания общества 14 марта 2003 г.

РОО всегда являлось уважаемым и важным членом TEGoVA на протяжении всего периода своего членства, и от лица всех ваших коллег-оценщиков в Европе я хочу по-

здравить Вас с успешной деятельностью на протяжении предыдущих 10-ти лет и пожелать успехов в будущем. Я уверен, что ближайшие годы будут периодом существенного роста и стабильности профессии в России. Вы всегда можете рассчитывать на помощь TEGoVA в своем профессиональном развитии.

Я уверен, что Ваша конференция пройдет успешно, и надеюсь услышать о том, как прошли торжества на встрече членов TEGoVA в Таллине.

С наилучшими пожеланиями, искренне Ваш,

*Председатель  
Денис Франсуа.*

## СТЕНОГРАММЫ ДОКЛАДОВ КОНФЕРЕНЦИИ, ПОСВЯЩЕННОЙ ДЕСЯТИЛЕТИЮ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

**Табаква Светлана Алексеевна**, президент Российского общества оценщиков

Наше торжественное мероприятие посвящено десятилетию первой профессиональной организации в России — Российского общества оценщиков. Я рада приветствовать здесь всех, кто является энтузиастами этого Общества. Среди лиц, сидящих в зале, я вижу многолетних членов общества, которые внесли огромный вклад в создание и развитие профессии оценщика Рос-

сийской Федерации. Я думаю, все мы сегодня можем гордиться тем, что наше общество — единственная профессиональная организация оценщиков в России, которая действительно способствует созданию цивилизованного рынка оценки и оказанию высокопрофессиональных услуг на этом рынке.

Я рада, что в течение десяти лет ряды нашего Общества увеличи-

ваются, что мы сильны нашими многочисленными региональными отделениями, руководители которых присутствуют сегодня здесь. Очень много было сделано за эти десять лет. И, наверное, нет смысла сегодня перечислять все те основные этапы становления, которое прошло Общество.

**Артеменков Игорь Львович**, первый вице-президент Российского общества оценщиков

Уважаемые коллеги, я хотел бы сказать несколько слов о нашей истории и о нашем будущем.

Я думаю, что вы прекрасно знаете нашу историю и уже посмотрели наш юбилейный буклет. Десять лет назад, в 1993 году 20 человек из Москвы и Петербурга собрались в Петербурге, где прошло объединенное заседание по созданию межрегиональной общественной организации, на котором и было принято решение о создании тогда еще просто Общества оценщиков. Российским мы стали позже, когда у нас стало больше 45 отделений в субъектах РФ.

С этого момента фактически идет отсчет развития оценки в новой России. Все остальные инициативы появились уже потом — и Петербургская конференция совместно с Мировым банком, и первый учебный семинар Мирового банка, потом и первый учебный семинар РОО. Еще раз хочу подчеркнуть, что именно РОО явилось первой ласточкой российской оценки и стало локомотивом развития профессии в России.

Я считаю положительным тот факт, что развитие оценочной деятельности в России с первых дней оказалась в руках профессиона-

лов, т.е. тех людей, которые фактически поставили перед собой задачу создания цивилизованного рынка оценки в нашей стране.

На сегодняшний день мы видим, что задуманное удалось реализовать. И подтверждением этого является то, что мы все сегодня находимся в этом зале, на этом торжественном мероприятии. Жаль, что не все члены РОО смогли приехать на торжество, но я думаю, они все равно в душе с нами. Материалы конференции будут опубликованы в наших изданиях и размещены на сайтах в Интернете, где все смогут с ними ознакомиться.

Десятилетним итогом нашей деятельности является создание новой для России профессии независимого оценщика. Нами создана действительно уважаемая профессия, хотя, в общем-то, существует еще много проблем с качеством оценки, много так называемых "заказных" оценок и оценок по сговору. Но это, наверное, беда не только российского рынка, это беда и других стран с переходной эконо-

микой. Нам, конечно, тяжелее создавать цивилизованный рынок оценки в силу масштабности нашей страны и долгого периода господства плановой экономики.

Я глубоко убежден, что для российской экономики наличие такого цивилизованного института, как институт профессиональной оценки, является, наверное, одним из важнейших условий развития.

Со своей стороны, я хочу пожелать всем членам РОО огромных личных и профессиональных успехов и уверен, что все вы в будущем останетесь такими же энтузиастами нашего профессионального дела. Еще я хочу, чтобы мы все встретились в этом зале на 25-летие РОО такими же молодыми и жизнерадостными.

Спасибо вам и успехов!

**Люкс Рейнер**, исполнительный директор HupZert (Германия). *Сертификация оценщиков недвижимости в Европе*

Госпожа Президент, дамы и господа, для меня большая честь выступать на вашей конференции в день юбилея вашего Общества.

В дополнение к объявлению моего доклада и моей должности представлю дополнительную информацию о моей квалификации. Я генеральный менеджер HupZert, т.е. генеральный директор этого органа по сертификации оценщиков, член совета директоров органа по аккредитации Германии TGA и член Института по качеству. Я являюсь наблюдателем TEGoVA и членом Ассоциации по аккредитации органов сертификации Германии. Если вы хотите обеспечить качество услуг по сертификации, то, конечно, надо участвовать и в работе органов, которые, так или иначе, издают эти стандарты, являются органами, принимающими решения.

Я хотел отметить, что Российское общество оценщиков также занимает правильную позицию, участвуя в работе TEGoVA.

Доклад будет разбит на четыре основных части: потребность в сертификации, общая информация по квалификационным требованиям, примеры организации органов по сертификации и активная деятельность по сертификации TEGoVA.

**Чем вызвана потребность в сертификации, основные тенденции в сертификации.** Создание Европейского союза сделало Европу вторым крупнейшим инвестиционным рынком в мире. Практически все участники рынка — инвесторы, корпоративные собственники, финансовые институты действуют все более и более согласованно в мировом масштабе. И эти тенденции в интернационализации собственности будут ускоряться.

На следующих слайдах представлены эти тенденции. На данном слайде представлены кредиты, выданные германскими банками. И они составляют по жилой недвижимости 32 миллиарда евро. А новые кредиты, выданные под залог коммерческой недвижимости, 23 миллиарда евро. И из этой суммы выдано 9 миллиардов в других странах Европы, то есть германские банки работают по всей территории единой Европы. Но это не только ситуация Германии.

На данном слайде представлены взаимные инвестиции в Европе, и вы видите, что к 2000 г. такие взаимные инвестиции достигли 20 миллиардов евро. Следующий слайд демонстрирует факт перекрестных инвестиций в Париже. Вы видите, что в 1992 г. французские инвесторы вложили 9 миллиардов, иностранцы 1 миллиард, в 1999 г. практически сравнялись национальные инвесторы и зарубежные при инвестициях в парижскую недвижимость. Характерный пример Голландии, каждый второй гульден капиталовложений сделал зарубежные инвесторы.

Какие выводы можно сделать из такой международной ситуации? Инвестору необходимо знать, к кому обращаться по вопросу оценки в конкретной стране. Например, если германские банки инвестируют в Испании, Франции, Греции, других странах, конечно, они пользуются услугами местных оценщиков.

На сегодняшний день в Европе техническая экспертиза или оценка отличаются от страны к стране, и это связано с национальными особенностями и делает рынок непрозрачным. Действительно, для банка сложно определить, кто является грамотным или правиль-

ным экспертом в конкретных странах. Именно система сертификации с едиными требованиями позволяет Европе определить того специалиста, который работает по единым гармонизированным стандартам качества.

Сейчас мы остановимся на различии между системами сертификации, действующими в мире. Существует две системы сертификации — это система ИСО 9000 и система EN — Евронорма 45013.

Система сертификации по ИСО 9000 является системой сертификации систем управления организации как целого. То есть в этой системе объектом сертификации является правильное функционирование самой системы, и у потребителя услуг нет уверенности в качестве конечного продукта, то есть он не сертифицируется, а определяется внутренними стандартами качества этой организации. Например, если итогом деятельности вашей фирмы являются тухлые яйца, то вы можете сертифицировать этот процесс по стандарту 9000 совершенно спокойно, но продукт будет, понятно, некачественный. То есть, фактически, система ИСО 9000 определяет процесс, его повторяемость, качество и то, что вы получаете определенный стандартный продукт на выходе.

Однако существует также система сертификации на основе Евронормы 45013. Это сертификация персонала, отдельных индивидов. Объектом сертификации в данном случае являются знание, опыт, возможность работы конкретного персонала и возможность оказывать определенные услуги. Стандарты качества определяются специальным комитетом по данной специализации органа по аккре-

дитаии. То есть, фактически, проверяются знания конкретного человека в соответствии с определенными стандартами качества.

Для целей создания функционирования систем качества и их унификации и в рамках Европейского союза создано многонациональное соглашение по сертификации EFnet. Если в стране есть орган по аккредитации, то можно обратиться в него для вхождения в эту систему. А национальный орган по аккредитации полностью отвечает за всю систему сертификации в конкретной стране. Национальный орган по аккредитации устанавливает как раз требования уже к конкретным сертифицируемым профессиям.

Цель создания многонационального соглашения в Европе: первое — это гармонизация систем аккредитации органов по сертификации в Европе и взаимное признание органов по аккредитации. Вторая цель — это взаимный обмен опытом и продвижение дальнейшего развития систем аккредитации качества.

В данном случае пример организации Германской системы органов аккредитации — имеется Совет по аккредитации, и вот так устроена вся система в Германии. У нас будет эта информация, мы переведем и опубликуем.

Пример органов по аккредитации в Европе — Австрия, перечислены эти органы, с телефонами. Хотя в России на сегодняшний день и нет национального органа по аккредитации, но преимущество этой системы в том, что аккредитоваться можно в любой стране Европейского союза.

В данном случае мы переходим к конкретному примеру организации любого органа по сертификации, вот его структура описана. Здесь есть наблюдательный совет, акционеры.

Если говорить о конкретном органе, который я представляю (HupZert), то владельцами, организаторами, собственниками этого органа являются крупнейшие банки, финансовые институты Германии. Имеется организационная структура, конечно, управляющий директор и соответствующий персонал. Имеется также две комиссии: экзаменационная комиссия и комиссия по сертифи-

кации. В экзаменационную комиссию входит не внутренний персонал, а привлекаются внешние оценщики, порядка 20 человек, которые участвуют в работе комиссии на повременной основе. Окончательное решение по присвоению квалификации определяется сертификационной комиссией, и она как бы отделена китайской стеной от всех остальных процедур, в том числе процедуры принятия экзамена. И фактически в этом органе решается, выдать сертификат или нет.

В данном случае речь идет о том, кто может быть допущен к системе сертификации по стандарту 45013, имеется в виду по оценке в данном случае. Как вы видите, обязательно ВУЗовский диплом и как минимум три года стажа практической работы по оценке. Вторая группа — это практикующие оценщики, десятилетний стаж практической работы в области недвижимости и пять лет в области оценки собственности без высшего образования. И третья категория — это члены института чартерных сюрвейеров Великобритании, как минимум три года практической работы и членство в институте, это специальное соглашение между HupZert и RICS — Королевским институтом чартерных сюрвейеров.

Вот представлена процедура сертификации, соответственно заявление, экзамен, и по этой схеме действует HupZert.

Вы видите, процедура это письменный экзамен, если сдан письменный то далее следует устный экзамен, далее принимается решение о выдаче сертификата, и он выдается на пять лет. В отличие, например, от водительской лицензии, через пять лет вы должны пройти повторную процедуру сертификации. И в процессе вот этого пятилетнего периода необходимо проходить соответствующее повышение квалификации, курсы и прислать не менее пяти отчетов реальных выполненных оценок.

На слайде представлены основные требования к экзаменационным темам. Основные знания ипотечного кредитования, базовые знания экономики, торговли, статистики, систем регистрации, законодательств соответствующих стран. Четвертый пункт — это профессиональная организация оценщиков, национальная

международная организация и соответствующие этические нормы. Ну и, конечно, знания по законодательству, законодательным системам и регулированию рынка недвижимости.

Структура экзамена. Первая часть — письменный экзамен. За два часа необходимо приготовить два отчета по оценке: один по оценке коммерческой недвижимости, один жилой. Вторая часть экзамена — это защитить свой отчет, и еще соискателю будет представлен отчет с ошибкой, и он должен найти эту ошибку и показать правильное решение. Третья часть — это устный экзамен, 15 — 20 вопросов по различным темам из перечня вопросов, предлагаемых к подготовке, экзамен этот длится два часа. И далее, последнее — это устный экзамен, 30 минут длится, и вопросы соответствуют перечню экзаменационных тем.

Далее мы перейдем к следующему этапу. Это критерий, одобренный TEGoVA. В данном случае TEGoVA проявила инициативу по установлению единых стандартов в Европе и более прозрачности систем оценки в различных странах. То есть фактически TEGoVA взяла на себя ответственность выдавать, присваивать некий дополнительный знак качества системам, которые работают по стандарту EN 45013, и эти стандарты описаны в определенном руководстве. Фактически, если орган по сертификации соответствует требованиям TEGoVA, то ему присваивается право выдавать или присваивать своим выпускникам и ставить на диплом вот этот значок — одобрено TEGoVA.

На этом слайде представлены шаги, которые необходимо сделать национальной ассоциации для получения данного значка — одобрено TEGoVA.

Первый шаг — это переговоры между национальной ассоциацией и национальным органом по аккредитации по созданию органа по сертификации оценщиков.

Второй шаг — это установление национального комитета по оценке при органе аккредитации.

Третий шаг — это установление национальной структуры органов по сертификации в конкретной профессии. Эта система конкурентна, органов по сертификации может быть несколько, и в Германии кро-

ме HupZert существует еще два органа по сертификации. У оценщиков есть альтернативные органы, и система по своей сути конкурентна.

Четвертый шаг — это аккредитация национальных органов по сертификации и потом уже обращение за одобрением к TEGoVA.

В Европе сейчас следующая ситуация. Порядка 12-ти органов по сертификации оценщиков уже созданы или будут созданы в ближайшее время. Такие страны как Германия, Нидерланды, Норвегия, Эстония и даже Королевский институт чартерных сюрвейеров тоже эту систему у себя создал уже на сегодняшний день, как ни странно, они тоже этот орган по сертификации создали по этому стандарту. Многие из этих органов прошли аккредитацию: Греция, Германия, Чешская Республика и Великобритания.

В настоящий момент два органа по сертификации получили одобрение TEGoVA — это HupZert (Германия) и Чешский орган по сертификации.

Какие же органы по сертификации могут получить одобрение TEGoVA? Первое условие — этот орган должен соответствовать стандарту 45013 и быть аккредитован в многонациональном соглашении по сертификации. Второе условие — орган по сертификации должен провести не менее двух экзаменов и сертифицировать не менее 30-ти оценщиков недвижимости к моменту подачи заявления в TEGoVA.

Ну и минимальные требования к экзаменам — они соответствуют требованиям HupZert, о которых мы говорили — это письменный экзамен не менее 4 часов, устный экзамен не менее 30 минут, и сертификат выдается на 5 лет.

Минимальные требования TEGoVA к содержанию экзамена — соответственно, это знание рынка недвижимости, методов оценки, основных подходов к оценке, знание технической стороны строительных дисциплин, земельного кадастра, основ экономики, экономической статистики, системы организации оценщиков, подготовки соответствующей законодательной базы. Второй пункт — это профессиональная этика. И третий — это продолжающееся образование в области оценки не менее трех учебных дней каждый год. Еще раз, как минимум три дня в

год надо проходить переподготовку. Это связано с тем, что оценщик работает на меняющемся рынке и ему необходимо постоянно повышать квалификацию — это объективные требования.

Еще одна важная задача TEGoVA — это помочь национальным ассоциациям как раз в создании национальных органов по аккредитации там, где их нет, и подготовка национальных стандартов, в том числе и по оценке. И Раймонд Тротц, который является президентом HupZert, также просил меня выступить на эту тему.

Вторая цель TEGoVA — это как раз способствовать развитию систем по стандарту EN 45013. Во многих странах они созданы, но там, где их нет, задача TEGoVA — помочь их создать.

Ну и, подводя итоги выступления, продолжу в форме тезисов. Европейские рынки меняются, увеличивается спрос на прозрачность и гармонизацию услуг по оценке недвижимости и собственности. Стандарт 45013 и многонациональное соглашение по сертификации создает условие для такой гармонизации. Первая национальная система сертификации работает с 1996 года в Европе. Фактически TEGoVA взяла на себя роль внедрения систем качества в Европе и проверке качества таких систем, и надеемся, что в ближайшем будущем будет создана система качества и система, которая позволит всем инвесторам определить лучших специалистов в данной конкретной стране. Что это, мы сейчас расскажем на примере.

Например, Германские банки, начиная работать в какой-либо стране обращаются в TEGoVA и спрашивают, есть ли у вас органы по сертификации, которые работают в соответствии со стандартами TEGoVA. И если такая система в стране создана, то есть для конкретного банкира это будет значить, что оценщик в этой стране, который прошел сертификацию, работает аналогичным образом и выдает такие же качественные оценки, которые выдают оценщики в Германии.

И фактически, вот эта двойная система построения качества в соответствии с Еврономой 45013 плюс дополнительными требованиями TEGoVA позволяет определить качество оценщиков и созда-

ет прозрачный рынок оценочных услуг.

Заключительные комментарии. Создание органов сертификации является и остается национальным вопросом. Требования к органам по сертификации и их функционирование определяются стандартом EN 45013. Национальные органы по аккредитации могут установить квалификационные требования, которые выше, т.е. ввести более высокие национальные требования. Ну, например, как вы видели на примере HupZert, TEGoVA требует 4 часа письменного экзамена, в HupZert это 5-ти часовой экзамен. Требования TEGoVA таковы, что национальные органы по сертификации должны соответствовать требованиям TEGoVA. Ну, они международные и должны следовать нормам 45013. А минимальные стандарты также должны соответствовать требованиям TEGoVA, но могут быть и выше. То есть на национальном уровне требования к экзамену могут быть установлены выше, чем требования TEGoVA, но не ниже.

Вот наше видение будущего.

В ближайшее время будет принят стандарт ИСО 17024, который соответствует EN 45013. И в данном случае норма ИСО 17024 — это именно норма индивидуальной сертификации, а не сертификации процесса. И второе — следует подчеркнуть, что Евростандарт и Еврономы EN 45013 действует только на территории Европы. А новый стандарт ИСО 17024 будет действителен для всего мира.

В последнее время HupZert получает много обращений от стран Латинской Америки и Азиатско-Тихоокеанского региона с просьбой рассказать о системах сертификации и помочь в их становлении. Понятно, что любой банк, например французский, может иметь проблемы в Греции, а также и в других странах. А в случае внедрения новой формы ИСО фактически возникает всемирная прозрачность.

По моему мнению, за ближайшие несколько лет в Европе практически везде будет сертификация по Еврономы 45013, и в дальнейшем это уже ИСО.

И для меня, и для HupZert это большая честь — поддерживать наше стремление создать эту систему в России.

**Филипп Малакан**, член правления Международного комитета по стандартам оценки. *Развитие международных стандартов оценки*

В первую очередь хочу от имени французской Ассоциации оценщиков, Международного комитета по стандартам оценки (IVSC) поздравить Российское общество оценщиков с юбилеем.

Доклад будет посвящен проблемам стандартизации оценочной деятельности и возможным последствиям стандартизации для российских оценщиков.

Профессия оценщика достаточно стара, ее начало было положено в Великобритании в XV–XVII веках. Первыми оценщиками были землемеры, которые измеряли земельные участки с помощью таких простых приспособлений, как метр, аршин и т.д. Официальный статус профессия оценщика приобрела тогда, когда королева Виктория дала официальную хартию профессионалам в области недвижимости — сюрвейерам. Фактически, Королевский институт чартерных сюрвейеров (RICS) стал первой профессиональной организацией оценщиков в Европе.

Во Франции эта профессия официально возникла после Второй мировой войны. До этого, конечно, существовала оценочная деятельность, но она не была организована. Первый закон об оценке во Франции — это закон №71, который был принят в 1971 г.

В других европейских странах профессия оценщика также возникла на заре XX века. В 1977 г. произошло объединение оценщиков Европы и создание TEGOVOFA. В 1981 г. произошло создание Международного комитета по стандартам оценки (IVSC) как всемирной организации. Организация TEGOVOFA — это профессиональная организация, которая была создана в соответствии с 4-й директивой Европейского союза о гармонизации оценки основных фондов компаний. Данная гармонизация была необходима, так как у большинства европейских компаний основные средства в составе активов составляют от 30 до 40%.

TEGOVOFA — предшественник TEGoVA — основана 15 профессиональными организациями оценщиков из стран-членов ЕС и 15 организациями из других стран Центральной и Восточной Евро-

пы, получившими статус ассоциированных членов. Основными задачами этой организации стали: определение понятия "оценщик основных фондов", определение рыночной стоимости, иных видов стоимости, нерыночных видов стоимости, создание методик оценки при различных условиях и, конечно, сертификации оценщиков.

TEGOVOFA была преобразована в TEGoVA, ориентированную в основном на работу на рынке Европейского Союза. Фактически сегодня TEGoVA определяет законодательные требования в рамках ЕС по оценке портфелей страховых компаний, по оценке собственности компаний, по устойчивости европейских ипотечных банков.

Основателями Международного комитета по стандартам оценки явились Королевский институт чартерных сюрвейеров, Американское общество оценщиков, профессиональные организации из Австралии, Новой Зеландии, Малайзии, Индии, Канады. К этой организации также присоединилось большинство членов TEGoVA, то есть европейской организации оценщиков.

Основной целью Международного комитета по стандартам оценки было взаимодействие с Международной ассоциацией по стандартам бухгалтерской отчетности, созданной в 1975–80 гг., и, фактически, обеспечение учета мнения оценщиков при составлении стандартов финансовой отчетности (МСФО). Также основной целью Международного комитета по стандартам оценки стало лоббирование соответствующих интересов оценщиков в таких организациях, как Международный валютный фонд, Организация экономического развития и сотрудничества (ОЭСР), Мировой банк и Базельский банковский комитет. Основной задачей Комитета на сегодняшний день является именно к гармонизации профессии и требований к оценщикам со стороны различных международных организаций.

Большим успехом Международного комитета по стандартам оценки является лоббирование интересов оценщиков в Международном

комитете по стандартам бухгалтерского учета (IASB) в плане таких важных положений и концепций оценки, как рыночная стоимость, а также согласование этих концепций с концепциями, используемыми в бухгалтерской и финансовой отчетности.

Если говорить о последних событиях, то в 2002 г. Европейский союз решил выдвинуть обязательные требования ко всем публичным компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке и с 2005 г. ввести обязательную финансовую отчетность по стандартам от Международного комитета по стандартам финансовой отчетности.

На сегодняшний день фактически существуют два вида бухгалтерских стандартов — GAAP (стандарт для бухгалтерской отчетности американских компаний), и Международные стандарты финансовой отчетности — МСФО для других стран. Но, конечно, следует отметить, что развитие Международных стандартов финансовой отчетности всегда тесно опиралось, так или иначе, на гармонизацию с американским GAAP. Если мы говорим о работе оценщиков в мировом масштабе, конечно, они в своей работе опираются на стандарты Международного комитета по стандартам оценки.

Другим важным применением международных стандартов оценки является их применение при оценке для государственного или общественного сектора экономики, в том числе для целей финансовой отчетности государственного сектора экономики. Международная федерация бухгалтеров (IFAC) создала специальный комитет для отчетности государственного сектора. Фактически этот комитет советует или рекомендует всем государственным предприятиям перейти от системы денежных счетов к системе накопительных счетов при бухгалтерском учете.

В январе 2003 г. европейская комиссия уже перешла на учет по рекомендациям IFAC, соответствующие решения приняты ОЭСР и НАТО. Французское правительство перейдет на данную систему в 2006 г.

Следующее важнейшее применение стандартов — это так назы-

ваемая Базельская директива 1992 г., которая обязывает все банки установить минимальный уровень отношения, связанного с кредитными рисками, как 8% от средневзвешенной стоимости активов. При этом если кредиты выдаются национальным правительством, то риск составляет от 0 до 10%, в случае предоставления ипотечных кредитов владельцам индивидуальных домов резервирование составит 4%.

На сегодняшний день ведется обсуждение новой Базельской директива номер 2, и от банков, видимо, потребуются более детальный анализ рисков и соответствующих последствий кредитованию.

На сегодняшний день Европейская ассоциация оценщиков TEGoVA продвигает процесс сертификации оценщиков недвижимости, эта процедура одобрена TEGoVA, и фактически так или иначе базируется на системе, созданной немецкими банками примерно 6 лет назад, которая называется NurZert, данная система будет представлена господином Рейнером Люксом, исполнительным директором NurZert. Во Франции также планируется внедрить систему сертификации оценщиков.

Если говорить о будущем профессии, то, как во Франции и в России, так и во всем мире от нашей профессии требуется больше профессионализма, более четкое следование этическим нормам и большая надежность выполняемых оценок.

Свидетельством того, что Россия имеет серьезные позиции в оценке, является то, что ваше общество ведет сейчас активные переговоры с Королевским институтом чартерных сюрвейеров по аккредитации университетских курсов. Такая же работа была проведена во Франции — 4 вуза аккредитованы в Королевском институте сюрвейеров. И это очень важный шаг.

Очень важно, что в России Российским обществом оценщиков переведены Международные европейские стандарты оценки. И, конечно, важно развитие новых международных стандартов по массовой оценке, различным другим направлениям оценки, таким, например, как оценка сельскохозяйственных угодий. Все эти новые направления, развиваемые Международным комитетом по стандартам оценки и TEGoVA, для России будут иметь важные последствия.

Все более тесные отношения развиваются у России с Европейским союзом. Если говорить только о Франции, то, возможно, вы знаете о сети магазинов "Ашан", двух отелях сети "Новотель", проектах с Рено, заводах Данон — все это французские инвесторы в России. Особо следует обратить внимание на такие объекты коммерческой недвижимости, как отели, супермаркеты, потому что здесь постоянно требуется оценка. Эта оценка необходима собственникам этой недвижимости, этих предприятий.

Все это приводит к созданию и требует создания баз данных по недвижимости в каждой стране, и данная работа ведется и во Франции.

И, конечно, все большее внимание оценке уделяется при оценке государственной собственности, такая ситуация для Франции, и в России наблюдаются такие тенденции.

В заключение хочется сказать, что мы имеем прекрасную профессию с прекрасной перспективой. Во многом будущее зависит от нас, и если мы будем правильно организовывать профессию, то будет все хорошо.

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ КОМИССИЯ ПО РЫНКУ ЦЕННЫХ БУМАГ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

#### О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО РЫНКУ ЦЕННЫХ БУМАГ

№03-11/ПС от 12 февраля 2003 г.

В перечень лицензионных требований и условий, предъявляемых к профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, включен пункт о наличии в штате лицензиата, осуществляющего брокерскую и (или) дилерскую деятельность и оказывающего услуги финансового консультанта, не менее 2-х специалистов, включая руководителя структурного подразделения, к исключительным функциям которого относится оказание услуг финансового консультанта на рынке ценных бумаг и (или) осуществление оценочной деятельности, соответствующих устанавливаемым ФКЦБ РФ квалификационным требованиям.

Расширяется перечень документов, подлежащих представлению в лицензирующий орган для получения лицензии. В указанный пакет документов включены: Перечень мер, направленных на предотвращение конфликта интересов при осуществлении профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг и Перечень мер, направленных на предотвращение неправомерного использования служебной информации при осуществлении профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг. Эти документы подлежат согласованию с ФКЦБ РФ при принятии решения о выдаче лицензии, а также в случае внесения

в них изменений и дополнений. Указанные документы подлежат разработке и представлению профессиональными участниками рынка ценных бумаг в ФКЦБ РФ до 1 июля 2003 г.

Также устанавливается ряд требований к профессиональным участникам рынка ценных бумаг, оказывающим услуги финансового консультанта. В частности, определены требования, направленные на предотвращение конфликта интересов при оказании услуг финансового консультанта на рынке ценных бумаг и услуг по размещению ценных бумаг.

*ООО НПП "Гарант-Сервис"*

# МЕДАЛЬ "ДЕСЯТЬ ЛЕТ РОССИЙСКОМУ ОБЩЕСТВУ ОЦЕНЩИКОВ"

Награждены в связи с 10-летним юбилеем вступления в члены Российского общества оценщиков юбилейной медалью "10 лет Российскому обществу оценщиков":

Артеменков Игорь Львович;  
Головнин Владимир Иванович;  
Демин Андрей Станиславович;  
Дмитриев Сергей Юрьевич;  
Ким Василий Намсонович;  
Мягков Владислав Николаевич;  
Нейман Евгений Иосифович;  
Пахомова Ольга Михайловна;  
Саприцкий Эрнст Борисович;  
Табакова Светлана Алексеевна;  
Тананушко Наталья Владимировна;  
Кориневский Александр Юрьевич;  
Кругликов Владимир Викторович.

Общественная организация "Российское общество оценщиков" выражает признательность за десятилетнее сотрудничество с нашей организацией. Мы высоко ценим вклад в развитие и становление Общества с первых дней его существования и выражаем уверенность, что и в дальнейшем вы будете активно участвовать в деятельности Общества, способствуя росту его авторитета и установлению цивилизованных отношений в российском бизнесе.



Награждены юбилейной медалью "10 лет Российскому обществу оценщиков":

Институт профессиональной оценки;  
НОУ Международная академия оценки и консалтинга;  
Межотраслевой институт повышения квалификации при Санкт-Петербургском ГТУ;  
НОУ Институт оценки и управления собственностью Кубанского государственного технологического университета

за большой вклад в развитие образования в области оценки.



Награждены юбилейной медалью "10 лет Российскому обществу оценщиков":

Грибовский Сергей Викторович;  
Джеральд Гейдж;  
Филипп Малакан;  
Рейнер Люкс;  
Верхозина Алена Валерьевна;  
Греф Герман Оскарович;  
Коряшкин Георгий Алексеевич;  
Рустамова Зумруд Хандадашевна;  
Федотова Марина Алексеевна;  
Дворкович Аркадий Владимирович;  
Косарев Сергей Борисович;  
Гордонов Михаил Юльевич;  
Соколин Владимир Леонидович;  
Гусев Андрей Федорович;  
Лютц Илона Владимировна;  
Апрелев Константин Николаевич;  
Вотолевский Виталий Леонидович;  
Горский Игорь Михайлович;  
Задонский Георгий Иванович;  
Томчин Григорий Алексеевич;  
Мангутова Инна Валерьевна;  
Лурье Александр Викторович;  
Грязнова Алла Георгиевна;

Боброва Нина Петровна;  
Южанов Илья Артурович;  
Сай Сергей Иванович;  
Нестерова Ольга Александровна

за большой вклад в становление и развитие оценочной деятельности в России.



Награждены юбилейной медалью "10 лет Российскому обществу оценщиков"

Аксенов Валентин Михайлович;  
Анисимова Любовь Константиновна;  
Артеменкова Ирина Лелевна;  
Бутакова Татьяна Александровна;  
Вологодская Людмила Тимофеевна;  
Голощапова Татьяна Васильевна;  
Девяшина Любовь Алексеевна;  
Демин Андрей Станиславович;  
Дидковская Ольга Всеволодовна;  
Дидковский Валерий Матвеевич;  
Дитяев Эдуард Васильевич;  
Ершова Надежда Леонидовна;  
Есин Михаил Павлович;  
Замотаев Сергей Михайлович;  
Зеленский Юрий Витальевич;  
Имшенецкий Александр Николаевич;  
Калинина Наталья Витальевна;  
Карева Надежда Петровна;  
Карев Евгений Александрович;  
Ким Василий Намсонович;  
Киселев Анатолий Иванович;  
Ковалева Галина Ивановна;  
Кокорин Михаил Александрович;  
Кондрашов Григорий Михайлович;  
Конторович Светлана Петровна;  
Конченко Алла Георгиевна;  
Костин Петр Николаевич;  
Курочкина Нина Михайловна;  
Недужий Игорь Иванович;  
Никитин Михаил Юрьевич;  
Озеров Евгений Семенович;  
Панфилов Станислав Николаевич;  
Пацкалев Александр Федорович;  
Петренко Лариса Ивановна;  
Поспелов Валентин Викторович;  
Пчелинцева Людмила Николаевна;  
Рогожкин Григорий Александрович;  
Родзевич Ирина Эдуардовна;  
Романенко Геннадий Иванович;  
Романов Юрий Петрович;  
Рубинчик Андрей Александрович;  
Смолин Павел Александрович;  
Страздинь Вилнис Мартынович;  
Строкова Наталья Ивановна;  
Суркова Ольга Аркадьевна;  
Тарасевич Евгений Игоревич;  
Ткачук Александр Юрьевич;  
Тришин Виталий Николаевич;  
Циркуненко Юрий Анатольевич;  
Шарипов Тимур Рамзеевич;  
Шведко Анатолий Степанович;  
Шеблова Валентина Николаевна;  
Шишин Вячеслав Владимирович

за многолетнюю работу по позиционированию среди самых широких слоев населения общественной организации "Российское общество оценщиков", внесение значительного вклада в развитие Общества и реализацию высоких принципов корпоративной культуры.

# ВЫДЕРЖКИ ИЗ ПРОТОКОЛА ЗАСЕДАНИЯ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ №3/2003

13 марта 2003 г., Москва

1. Рассмотрение аттестационных отчетов.

1.1. СЛУШАЛИ: Об отчете по оценке недвижимости, автор Дмитриев С.Ю., представленном на соискание звания "Сертифицированный РОО эксперт по оценке", рецензент Каминский А.В. Рецензия положительная. Об отчете по оценке бизнеса, автор Дмитриев С.Ю., представленном на соискание звания "Сертифицированный РОО эксперт по оценке", рецензент Табакова С.А. Рецензия положительная.

1.1. ПОСТАНОВИЛИ: Присвоить Дмитриеву С.Ю. квалификационное звание "Сертифицированный РОО эксперт по оценке". Голосовали: "за" – 11, "возд." – 1.

2. СЛУШАЛИ: Обсуждение Методических рекомендаций по оценке стоимости бизнеса, разработанных Комитетом по оценочной деятельности ТПП РФ.

2. ПОСТАНОВИЛИ:

а) Признать необходимость и актуальность выпуска "Методических рекомендаций по оценке стоимости бизнеса".

б) Необходима другая редакция документа, не содержащая спорных положений.

в) Документ должен быть разработан на основе Международных стандартов оценки. После выхода Международных стандартов продолжить работу над документом.

г) Информировать Минимущество России о готовности РОО принять участие в работе над Методическими рекомендациями.

д) Создать рабочую группу в составе: Дмитриев С.Ю., Нейман Е.И., Ткачук А.Ю., Табакова С.А. Голосовали: "за" — единогласно.

*Председатель  
А.В. Каминский*

*Секретарь  
О.В. Пономаренко*

**ПОЗДРАВЛЯЕМ**  
Вице-президента РОО,  
Председателя Санкт-Петербургского РО РОО  
**Дмитриева Сергея Юрьевича**  
с присвоением ему  
квалификационного звания  
"Сертифицированный РОО  
эксперт по оценке"

За десять лет существования Обществу удалось вырастить в своих рядах пока только одного эксперта (но зато КАКОГО!).

Мы от всей души поздравляем Сергея Юрьевича с этим высоким профессиональным достижением и желаем ему дорасти до следующего звания "Сертифицированный РОО эксперт высшей категории", т.е. до магистра оценки.

*Президент РОО  
Табакова С.А.,  
Экспертный совет РОО,  
Исполнительная  
дирекция РОО*

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПРИКАЗ от 13 марта 2003 г.

### ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПЕРЕЧНЯ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЕГО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ, УПОЛНОМОЧЕННЫХ СОСТАВЛЯТЬ ПРОТОКОЛЫ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ

В соответствии со статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, №1 (часть 1), статья 2) ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить прилагаемый перечень должностных лиц Министерства имущественных отношений Российской Федерации и его территориальных органов, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 14.1, статьей 17.7, статьей 17.9, частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5,

статьей 19.6, статьей 19.7, статьей 19.20 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. Должностным лицам Министерства имущественных отношений Российской Федерации и его территориальных органов, перечисленным в перечне, при составлении в пределах своей компетенции протоколов об административных правонарушениях руководствоваться главой 28 и другими нормами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

3. Руководителям межрегиональных территориальных орга-

нов и территориальных органов Министерства имущественных отношений Российской Федерации одновременно с направлением в суды протоколов об административных правонарушениях, направлять копии протоколов в Министерство имущественных отношений Российской Федерации.

4. Контроль за исполнением настоящего Приказа возложить на заместителя Министра Косарева С.Б.

*Министр  
Ф.Р. Газизуллин*

## ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРИКАЗУ МИНИМУЩЕСТВА РОССИИ ОТ 13.03.2003 г. №79

## Перечень должностных лиц Министерства имущественных отношений Российской Федерации и его территориальных органов, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях

- Министр имущественных отношений Российской Федерации.
- Заместители Министра имущественных отношений Российской Федерации.
- Руководители структурных подразделений центрального ап-

парата Министерства имущественных отношений Российской Федерации, их заместители.

- Руководители межрегиональных территориальных органов Министерства имущественных отношений Российской Федера-

ции, их заместители.

- Руководители структурных подразделений межрегиональных территориальных органов и территориальных Министерства имущественных отношений Российской Федерации, их заместители.

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Министра образования  
Российской Федерации  
Ю.В. Шленов  
21 мая 2003 г.

УТВЕРЖДЕНО

Заместитель Министра имущественных  
отношений Российской Федерации  
З.Х. Рустамова  
22 мая 2003 г. №ЗР-4/10060

## ТРЕБОВАНИЯ К ПОВЫШЕНИЮ КВАЛИФИКАЦИИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Настоящие Требования разработаны для унификации процесса повышения квалификации работников юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности (далее — специалистов), в целях лицензирования оценочной деятельности.

Квалификация специалистов подтверждается соответствующим документом об образовании.

2. Требования разработаны на основе положений следующих законодательных и нормативных актов Российской Федерации: Федеральных законов "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. №135-ФЗ, "Об образовании" от 10.07.92 г. №3266-1, "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" от 22.08.96 г. №125-ФЗ, постановлений Правительства Российской Федерации "Об утверждении положения о лицензировании оценочной деятельности" от 07.06.2002 г. №395, "Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации" от 20.08.97 г. №932, "Об утверждении Типового положения об образовательных учреждениях дополнительного профессионального образования (повышения

квалификации) специалистов" от 26.06.95 г. №610, "Об утверждении форм документов государственного образца о повышении квалификации и профессиональной переподготовке специалистов и требований к ним" от 27.12.95 г. №13, постановления Минтруда России "Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих" от 21.08.98 г. №37, приказов Госкомвуза России "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения государственных документов о повышении квалификации и профессиональной переподготовке специалистов" от 19.04.96 г. №708, "Об утверждении Временного положения о лицензировании учреждений среднего, высшего, послевузовского профессионального и соответствующего дополнительного образования в Российской Федерации" от 07.02.94 г. №108.

3. Повышение квалификации специалистов проводится по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года начиная с даты выдачи диплома, подтверждающего квалификацию в области оценочной деятельности.

Повышение квалификации должно осуществляться по программе одного образовательного учреждения. Суммарный объем обучения

должен составлять не менее 100 часов (в течение одного года с момента начала обучения).

4. Повышение квалификации осуществляется с отрывом от работы, без отрыва от работы и с частичным отрывом от работы.

5. Повышение квалификации специалистов осуществляют образовательные учреждения, прошедшие согласование профессиональных образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки работников в области оценочной деятельности в Минимуме России.

6. Повышение квалификации осуществляется по программам повышения квалификации специалистов в области оценочной деятельности, соответствующим настоящим Требованиям. Программу повышения квалификации образовательные учреждения формируют самостоятельно на основе примерного учебного плана программы повышения квалификации (приложение №1 к настоящим Требованиям).

7. Программа повышения квалификации включает в себя:

- обязательные дисциплины в объеме не менее 72 часов;
- дисциплины по выбору в объеме не менее 32 часов.

8. Рекомендуемый перечень дисциплин по выбору содержится в приложении №2 к настоящим Требованиям. Образовательные учреждения вправе самостоятельно определять дисциплины по выбору для включения их в программу повышения квалификации с целью последующей рекомендации слушателям с учетом их про-

фессиональной специализации в области оценочной деятельности. Прохождение обучения в рамках одной дисциплины по выбору должно осуществляться в объеме не менее 8 часов.

9. Освоение разделов обязательных учебных дисциплин и дисциплин по выбору завершается итоговым комплексным экзаменом.

10. Слушателям, прошедшим обучение в соответствии с настоящими Требованиями, выдается свидетельство о повышении квалификации государственного образца, которое является документом, подтверждающим повышение квалификации в области оценочной деятельности для целей лицензирования.

### Приложение №1

## К ТРЕБОВАНИЯМ К ПОВЫШЕНИЮ КВАЛИФИКАЦИИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Примерный учебный план программы повышения квалификации

Перечень дисциплин	Количество часов
1. Обязательные дисциплины	72
ОД 1. Правовое регулирование оценочной деятельности	8 (лекции)
Изменения в законодательстве Российской Федерации по имущественно-гражданским отношениям	
Изменения в законодательстве об оценочной деятельности	
Обзор судебно-арбитражной практики по вопросам оценочной деятельности	
ОД 2. Макроэкономическая ситуация в современной России	4 (лекции)
ОД 3. Стандарты оценки и практика их применения	12 (8 - лекции, 4 - семинары)
Международные стандарты оценки	
Европейские стандарты оценки	
Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Методические рекомендации по оценочной деятельности	
ОД 4. Современные модели, методы и методики в оценочной деятельности	24 (12 - лекции, 12 - семинары)
Оценка недвижимого имущества	
Оценка движимого имущества	
Оценка объектов интеллектуальной собственности	
ОД 5. Изменения в бухгалтерском учете в Российской Федерации и финансовый анализ деятельности предприятия	8 (лекции)
ОД 6. Изменения в налогообложении в Российской Федерации	6 (лекции)
ОД 7. Информационное обеспечение оценочной деятельности	10 (лекции)
2. Дисциплины по выбору	32
3. Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам	4

### Приложение №2

## К ТРЕБОВАНИЯМ К ПОВЫШЕНИЮ КВАЛИФИКАЦИИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Рекомендуемый перечень дисциплин по выбору**

1. Практика оценки стоимости земельных участков. Вопросы регистрации и оформления прав на землю.  
2. Оценка стоимости участков недр.  
3. Практика оценки стоимости доходной недвижимости.

4. Практика оценки стоимости объектов незавершенного строительства.  
5. Оценка объектов недвижимости культурного и исторического наследия.  
6. Оценка стоимости предметов искусства и антиквариата.  
7. Оценка стоимости ювелирных изделий.

8. Практика оценки дебиторской задолженности российских предприятий.  
9. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности при заключении опционного лицензионного соглашения и договора франшизы, при принудительном заключении лицензионного договора.

10. Практика оценки стоимости ценных бумаг.  
 11. Оценка конфискованного и арестованного имущества.  
 12. Оценка ущерба и определение размера страхового возмещения: принципы, подходы, методы.  
 13. Оценка объектов для целей передачи в залог.  
 14. Оценка инвестиционной привлекательности промышленных предприятий и разработка планов их реструктуризации.  
 15. Оценка бизнеса при реорганизации юридических лиц.  
 16. Стоимостная оценка бизнеса компаний непромышленной сферы.

17. Практика оценки стоимости бизнеса фондоемких и высокотехнологических компаний в отраслевом разрезе.  
 18. Современные модели и методики управления стоимостью компании.  
 19. Практика оценки бизнеса на основе современных информационных технологий.  
 20. Оценка эффективности инвестиционных проектов.  
 21. Математические методы в оценке.  
 22. Техника определения износа.  
 23. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как этап процесса оценки.

24. Анализ рынка как этап процесса оценки. Техника выбора аналогов и корректировка их цен.  
 25. Корректировка бухгалтерской отчетности при проведении оценки.  
 26. Экспертиза отчетов об оценке.  
 27. Определение видов стоимости, отличных от рыночной.  
 28. Оценка стоимости компании как обеспечение принятия управленческих решений.  
 29. Международные системы сертификации специалистов.  
 30. Анализ влияния последствий вступления России в ВТО, а также процесса глобализации на рыночную стоимость российских компаний различных отраслей.

## МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### **РАСПОРЯЖЕНИЕ №1102-Р от 10.04.2003 г.**

#### **ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. №519 "Об утверждении стандартов оценки" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001 г., №29, ст. 3026): утвердить прилагаемые методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков.

*Министр Ф.Р. Газизуллин*

УТВЕРЖДЕНЫ  
 распоряжением Минимущества России  
 от 10.04.2003 г. №1102-р

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

#### **I. Общие положения**

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. №519 "Об утверждении стандартов оценки".

#### **II. Методические основы оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков**

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по оп-

ределению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы,

установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

### III. Общие рекомендации по проведению оценки

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется использовать положения раздела III Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, с учетом следующих особенностей.

В отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется, в том числе, включать:

- сведения о государственной регистрации права аренды (договора аренды) в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;
- сведения об обременениях права аренды земельного участка и самого земельного участка;
- основание возникновения права аренды у арендатора;
- определение правомочий арендатора;
- срок, на который заключен договор аренды земельного участка;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- характеристику рынка земли, иной недвижимости, прав аренды земельных участков, в том числе рынка аренды земельных участков и иной недвижимости.

### IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для

использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

#### 1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;

– порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;

– необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;

– наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;

– наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

#### 2. Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

#### 3. Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

#### 4. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

– расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

– отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее — элементов сравнения);

– определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

– определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

– корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

– расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода создаваемого правом аренды земельного участка следует учитывать:

– безрисковую ставку отдачи на капитал;

– величину премии за риск, связанной с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды;

– наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды — учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени и его цене, коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

#### 5. Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, с учетом следующих особенностей:

– в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

– разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

– при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

#### 6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 г. №568-р, с учетом следующих особенностей:

– в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

– при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

– при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 апреля 2003 г. №238

### ОБ ОРГАНИЗАЦИИ НЕЗАВИСИМОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

В соответствии со статьей 12 Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила организации и проведения независимой технической экспертизы транспортного средства при решении вопроса о выплате страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца транспортного средства.

2. Возложить на Министерство транспорта Российской Федерации координацию деятельности органов исполнительной власти в области организации независимой технической экспертизы транспортных средств.

3. Министерству транспорта Российской Федерации, Министерству юстиции Российской Федерации и Министерству внутренних дел Российской Федерации в установленном порядке разработать и утвердить:

совместно с Министерством труда и социального развития Российской Федерации — условия и порядок профессиональной аттестации экспертов-техников,

осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств, в том числе требования к экспертам-техникам;

совместно с Министерством образования Российской Федерации — требования к образовательным программам профессиональной переподготовки и повышения квалификации экспертов-техников.

При разработке и утверждении указанных нормативных правовых актов иметь в виду необходимость максимально широкого привлечения профессиональных объединений, союзов и ассоциаций к переподготовке, повышению квалификации и аттестации экспертов-техников.

4. Возложить на Министерство юстиции Российской Федерации ведение государственного реестра экспертов-техников.

Министерству юстиции Российской Федерации по согласованию с Министерством транспорта Российской Федерации и Министерством внутренних дел Российской Федерации утвердить порядок ведения государственного реестра экспертов-техников.

5. Министерству транспорта Российской Федерации, Министерству юстиции Российской Фе-

дерации и Министерству внутренних дел Российской Федерации принять меры по организации, методическому и информационному обеспечению проведения независимой технической экспертизы транспортных средств.

6. Министерству транспорта Российской Федерации совместно с Министерством юстиции Российской Федерации, Министерством внутренних дел Российской Федерации и другими заинтересованными органами исполнительной власти осуществлять анализ и обобщение опыта работы в области организации и проведения независимой технической экспертизы транспортных средств для выработки предложений по дальнейшему развитию и совершенствованию указанной деятельности.

7. Установить, что Правила, утвержденные пунктом 1 настоящего Постановления, применяются с даты вступления в силу Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств".

*Председатель Правительства  
Российской Федерации*

*М. Касьянов*

Утверждены  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 24 апреля 2003 г. №238

### ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА ПРИ РЕШЕНИИ ВОПРОСА О ВЫПЛАТЕ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

1. Настоящие Правила разработаны во исполнение статьи 12 Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002 г., №18, ст. 1720).

2. Целью проведения независимой технической экспертизы транспортного средства (далее именуется — экспертиза) является установление следующих обстоятельств, влияющих на выплату страхового возмещения по договору обязательного страхования

гражданской ответственности владельца транспортного средства:

а) наличие и характер технических повреждений транспортного средства;

б) причины возникновения технических повреждений транспортного средства;

в) технология, объем и стоимость ремонта транспортного средства.

Установление лица, допустившего нарушение правил дорожного движения, повлекшее технические повреждения транспортного средства, и его вины в этом нарушении целью проведения экспертизы не является.

Проведение экспертизы может быть организовано независимо от экспертизы, назначаемой и проводимой в соответствии с гражданским процессуальным, арбитражным процессуальным, уголовным процессуальным законодательством Российской Федерации или законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях (далее именуется — судебная экспертиза).

При наличии в выводах судебной экспертизы сведений, позволяющих страховщику решить вопросы, необходимые для выплаты страхового возмещения, экспертиза может не проводиться.

3. Экспертиза организуется и проводится в отношении транспортного средства потерпевшего или страхователя, признаваемых таковыми Федеральным законом "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств".

4. Проведение экспертизы организуется страховщиком в соответствии с пунктом 3 статьи 12 Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств", а в случаях, указанных в пункте 4 статьи 12 этого Федерального закона, — потерпевшим.

5. Для проведения экспертизы привлекается эксперт-техник или экспертная организация.

Экспертом-техником признается физическое лицо, прошедшее профессиональную аттестацию на соответствие установленным требованиям и внесенное в государственный реестр экспертов-техников (далее именуется — государственный реестр).

Порядок проведения профессиональной аттестации (в том числе требования к эксперту-технику) устанавливается совместно федеральными органами исполнительной власти, на которые возложено государственное регулирование в

области транспорта, в области юстиции, в области внутренних дел и в области трудовых отношений.

Экспертной организацией признается юридическое лицо, имеющее в своем штате не менее одного эксперта-техника, для которого эта организация является основным местом работы, а проведение экспертизы является одним из видов деятельности, предусмотренных в учредительных (статутных) документах указанной организации.

6. Страховщик (потерпевший) самостоятельно определяет эксперта-техника (экспертную организацию), с которым заключает договор о проведении экспертизы. Страховщик вправе заключить с экспертом-техником (экспертной организацией) договор об экспертном обслуживании.

7. Для проведения экспертизы страховщик (потерпевший) обращается к эксперту-технику (экспертной организации) с письменным заявлением, в котором наряду с предложением о заключении договора о проведении экспертизы обязательно указываются:

- полное фирменное наименование и место нахождения страховщика, фамилия, имя, отчество, дата, место рождения, место жительства потерпевшего — физического лица или полное наименование и место нахождения потерпевшего — юридического лица;
- вопросы, требующие разрешения в процессе проведения экспертизы.

8. Эксперт-техник (экспертная организация) не может проводить экспертизу (участвовать в проведении экспертизы), если:

- является учредителем, собственником, акционером, страхователем или должностным лицом страховщика;
- эксперт-техник или хотя бы один из экспертов-техников экспертной организации состоит в близком родстве или свойстве с потерпевшим;
- страховщик (потерпевший) является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом экспертной организации;
- имеет прямую или косвенную заинтересованность в результатах экспертизы.

9. Срок проведения экспертизы устанавливается экспертом-техником (экспертной организацией)

по согласованию со страховщиком (потерпевшим) с учетом требований статей 12 и 13 Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств".

10. Оплата услуг эксперта-техника (экспертной организации), а также возмещение иных расходов, понесенных им в связи с проведением экспертизы, производится за счет страховщика (потерпевшего) в соответствии с заключенным договором.

11. Эксперт-техник (экспертная организация) обязан вести регистрацию и учет всех заключенных договоров о проведении экспертизы и выданных экспертных заключений. Копии экспертных заключений и другая документация, связанная с проведением экспертизы, подлежат хранению экспертом-техником (экспертной организацией) в течение трех лет, если более длительный срок хранения не установлен законодательством Российской Федерации.

12. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по договору эксперт-техник (экспертная организация) несет ответственность, предусмотренную гражданским законодательством Российской Федерации и договором.

13. За составление заведомо ложного экспертного заключения эксперт-техник несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

14. По каждому заключенному договору о проведении экспертизы руководитель экспертной организации назначает эксперта-техника, ответственного за проведение этой экспертизы.

15. Экспертиза должна проводиться в соответствии с нормативными, методическими и другими документами, утверждаемыми в установленном порядке.

Нормативные, методические и другие документы, используемые при проведении экспертизы, утверждаются совместно федеральными органами исполнительной власти, на которые возложено государственное регулирование в области транспорта, в области юстиции и в области внутренних дел.

16. При проведении экспертизы эксперт-техник (экспертная организация) имеет право:

– запрашивать у страховщика (потерпевшего) и третьих лиц информацию, необходимую для проведения экспертизы;

– получать от страховщика (потерпевшего) разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления экспертизы;

– привлекать с письменного согласия страховщика (потерпевшего) к участию в проведении экспертизы других экспертов-техников (экспертные организации) и специалистов.

17. При проведении экспертизы эксперт-техник (экспертная организация) обязан:

– сообщать страховщику (потерпевшему) о невозможности своего участия в проведении экспертизы вследствие возникновения обстоятельств, указанных в пункте 8 настоящих Правил;

– обеспечивать сохранность документов и объектов исследования, получаемых от страховщика (потерпевшего) и третьих лиц в ходе проведения экспертизы;

– не разглашать конфиденциальную информацию, полученную в ходе проведения экспертизы, и результаты экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

18. Проведение экспертизы завершается составлением экспертного заключения, оформляемого в письменной форме.

19. В экспертном заключении должны быть указаны:

– полное наименование, организационно-правовая форма, место нахождения экспертной организации, фамилия, инициалы, должность и государственный реестровый номер эксперта-техника, которому руководителем этой

организации было поручено проведение экспертизы, либо фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, государственный реестровый номер эксперта-техника (в случае если договор на проведение экспертизы был заключен непосредственно с экспертом-техником);

– дата составления и порядковый номер экспертного заключения;

– основание для проведения экспертизы;

– полное фирменное наименование и место нахождения страховщика;

– фамилия, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность потерпевшего — физического лица, или полное наименование и место нахождения потерпевшего — юридического лица;

– перечень и точное описание объектов, представленных страховщиком (потерпевшим) для исследования и оценки в ходе экспертизы;

– нормативное, методическое и другое обеспечение, использованное при проведении экспертизы;

– сведения о документах, в том числе о страховом полисе об обязательном страховании гражданской ответственности, рассмотренных в процессе экспертизы;

– описание проведенных исследований (осмотров, измерений, анализов, расчетов и др.);

– обоснование результатов экспертизы, а также ограничения и пределы применения полученных результатов;

– выводы по каждому из поставленных вопросов.

Выводы экспертизы должны быть понятны и не должны содержать формулировки, допускающие неоднозначное толкование.

20. Экспертное заключение, выполненное экспертной организацией, подписывается собственноручно экспертом-техником, непосредственно выполнявшим экспертизу, утверждается руководителем этой организации и удостоверяется ее печатью. Экспертное заключение, выполненное экспертом-техником, подписывается им и заверяется его личной печатью.

Экспертное заключение прошивается (с указанием количества сшитых страниц) и передается страховщику (потерпевшему) под расписку или направляется по почте с уведомлением о вручении.

21. В случае несогласия страховщика (потерпевшего) с выводами экспертизы им может быть организовано проведение повторной (в том числе комиссионной) экспертизы с привлечением другого эксперта-техника (экспертной организации). Расходы, связанные с назначением и проведением повторной (в том числе комиссионной) экспертизы, оплачиваются за счет средств инициатора проведения такой экспертизы, если страховщик и потерпевший между собой не договорились об ином.

22. Страховщик (потерпевший) вправе уведомить орган (должностное лицо), проводивший профессиональную аттестацию эксперта-техника, на основании которой этот эксперт-техник включен в соответствующий государственный реестр, о факте некачественной подготовки им (или с его участием) экспертного заключения. К указанному уведомлению должны быть приложены копии заключений первоначальной и повторной (в том числе комиссионной) экспертизы.

## КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

### К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА ОТ 24 АПРЕЛЯ 2003 г. № 238 ОБ ОРГАНИЗАЦИИ НЕЗАВИСИМОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Председатель Правительства РФ Михаил Касьянов подписал Постановление "Об организации независимой технической экспертизы транспортных средств". Правительство утвердило правила организации и проведения незави-

симой технической экспертизы транспортных средств при решении вопроса о выплате страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца транспортного средства.

Целью проведения независимой технической экспертизы транспортного средства является установление следующих обстоятельств, влияющих на выплату страхового возмещения по договору обязательного страхования

гражданской ответственности владельца транспортного средства: наличие и характер технических повреждений транспортного средства; причины возникновения технических повреждений транспортного средства; технология, объем и стоимость ремонта транспортного средства.

Оценка автотранспортных средств является специализированным и обособленным видом оценочной деятельности, имеющим принципиальные отличия от оценки других видов объектов. Автотранспортные средства всегда являются объектом повышенной опасности, что вызывает целый ряд правовых последствий, обусловленных возмещением материального ущерба, и требует проведения его оценки. После вступления в силу Закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" и данного Постановления этим будут заниматься независимые эксперты-техники, в обязанность которых входит "установление наличия и характера технических повреждений транспортного средства, причины возникновения этих повреждений, технология, объем и стоимость ремонта". Установление

лица, допустившего нарушение правил дорожного движения, повлекшее технические повреждения транспортного средства, и его вины в этом нарушении целью проведения экспертизы не является.

Данный документ вводит новый институт экспертов-техников, сведения о которых будут вноситься в единый государственный реестр экспертов-техников. Проведение экспертизы организуется страховой компанией, и все расходы по экспертизе ложатся на нее. В том случае, если страховая компания не организовала экспертизу, это вправе сделать сам потерпевший, а страховая компания возместит эти расходы при выплате страховой суммы.

На Министерство транспорта Российской Федерации, Министерство юстиции Российской Федерации и Министерство внутренних дел Российской Федерации в установленном порядке возложена разработка и утверждение условий и порядка профессиональной аттестации экспертов-техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств, в том числе разработка требований к экспертам-техникам; требований к образовательным программам профессиональ-

ной переподготовки и повышения квалификации экспертов-техников; а также утверждение порядка ведения государственного реестра экспертов-техников.

Несмотря на вступление в силу с 1 июля 2003 г. Закона "Об обязательном страховании автогражданской ответственности", государственный автотранспорт до конца 2003 г. страховать не будет. В Министерстве финансов России заявляют, что в федеральном бюджете 2003 г. средства на эти цели не выделены. Вопросы же о гражданской ответственности по государственному транспорту до конца текущего года, скорее всего, будет решаться в судах. Страховые компании будут подавать в суд на конкретные министерства, ведомства или просто автобазы, автомобили которых участвовали в авариях. Примерно такая же ситуация складывается и со скидками на обязательное страхование автовладельцам-инвалидам, получившим машины через органы социального обеспечения. Вопрос о выделении средств будет решен не ранее 2004 г.

*Юрист РОО  
Дундева О.В.*

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
№10н

ФЕДЕРАЛЬНАЯ КОМИССИЯ  
ПО РЫНКУ ЦЕННЫХ БУМАГ  
№03-6/пз

## П Р И К А З

# ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

от 29 января 2003 г., зарегистрировано в Минюсте РФ 12 марта 2003 г. №4252

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ "Об акционерных обществах" (Собрание законодательства Российской Федерации; 1996, №1, ст. 1; №25, ст. 2956; 1999, №22, ст. 2672; 2001, №33, ст. 3423; 2002, №12, ст. 1093, №45, ст. 4436) приказываем:

1. Утвердить прилагаемый По-

рядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ.

2. Установить, что данный Порядок не распространяется на акционерные общества, осуществляющие страховую деятельность и банковскую деятельность.

3. Признать утратившим силу Приказ Минфина России и ФКЦБ России от 5 августа 1996 г. №71/149 "О порядке оценки стоимости

чистых активов акционерных обществ".

*Министр финансов  
Российской Федерации  
А.Л. Кудрин*

*Председатель  
Федеральной комиссии  
по рынку ценных бумаг  
И.В.Костиков*

# ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

1. Под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов акционерного общества производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов акционерного общества составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участ-

ников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;

- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

5. Оценка стоимости чистых активов производится акционерным обществом ежеквартально и в конце года на соответствующие отчетные даты.

6. Информация о стоимости чистых активов раскрывается в промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности.

## Приложение

к Порядку оценки стоимости чистых активов акционерных обществ

### РАСЧЕТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
<b>I. Активы</b>			
1. Нематериальные активы			
2. Основные средства			
3. Незавершенное строительство			
4. Доходные вложения в материальные ценности			
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения			
6. Прочие внеоборотные активы			
7. Запасы			
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
9. Дебиторская задолженность			
10. Денежные средства			
11. Прочие оборотные активы			
12. Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 1-11)			
<b>II. Пассивы</b>			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам			
14. Прочие долгосрочные обязательства			
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам			
16. Кредиторская задолженность			
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов			
18. Резервы предстоящих расходов			
19. Прочие краткосрочные обязательства			
20. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)			
21. Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итог пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))			

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

## Модель рынка. Введение

Одним из наиболее корректных методов разработки прогноза развития того или иного рынка считается следующий метод. Специалисты разрабатывают модель рынка, детальность которой должна соответствовать необходимой

точности получения прогноза. С помощью изменения основных параметров модели в допустимых интервалах рассчитывают состояние модели сложной социальной системы, каковой является рынок. Как правило, рассчитывают многовариантные сценарии наи-

более вероятного состояния рынка в зависимости от допустимых изменений основных параметров модели.

В первом приближении все вроде бы просто. Однако построение модели рынка, детальность которой должна соответствовать необ-

ходимой точности прогноза, вызывает определенные затруднения у большинства участников рынка.

Наиболее сложной задачей в создании модели рынка является процесс формализации этой задачи и установления корреляционных зависимостей между основными подсистемами рынка. Вместе с тем, достаточно очевидно, что в основе модели рынка должен лежать *принцип экономического эгоизма участников рынка*. Кроме того, модель рынка должна учитывать ряд других важных параметров, в частности:

- общеэкономическую ситуацию в мире, стране, регионе и тенденции их изменения;
- существующие "правила игры" на рынке и стратегические тенденции их изменения;
- основные количественные и качественные характеристики рынка в настоящее время и историю их изменения за предшествующий период времени.

Вполне правомерны следующие вопросы: какие подсистемы рынка существуют, и какие являются основными? Вполне очевидно, что классифицировать подсистемы рынка можно по разным критериям. Однако, с точки зрения построения требуемой модели рынка, целесообразно это делать согласно основным функциональным задачам, которые решаются на рынке. Поскольку рынок по своей сути является системой для обеспечения проведения различных сделок, то в первом приближении его можно представить состоящим из следующих подсистем:

- управляющей подсистемы;
- производственной подсистемы;
- подсистемы оказания услуг.

Управляющая подсистема устанавливает "правила игры" на рынке, в том числе и с помощью разработки и реализации управляющих решений (на рынке представлена властными структурами различных уровней).

Основной функцией производственной подсистемы является создание новых объектов недвижимости и производство улучшений уже существующих объектов недвижимости (на рынке представлены девелоперами, строителями, инвесторами, а также структурами, обеспечивающими проведение законодательно обязательных

процедур при совершении различных сделок, составлением различных кадастров и реестров).

Подсистема, оказывающая услуги на рынке, представлена риэлторами, оценщиками, страховщиками, консультантами и рядом других специалистов.

Можно допустить, что основной подсистемой рынка является подсистема, устанавливающая "правила игры" на рынке, поскольку именно в рамках этой подсистемы разрабатываются и осуществляются управляющие решения, направленные на обеспечение реального развития рынка. Исходя из этого прогноз наиболее вероятного развития рынка должен осуществляться в основном на прогнозе развития именно этой подсистемы рынка.

Прежде чем перейти к этому, необходимо провести небольшой исторический экскурс и уточнить некоторые детали модели московского земельного рынка.

#### **История рынка. От "монополизма" к "дуализму"**

Земельный рынок г. Москвы можно назвать "рынком" в классическом понимании только условно, поскольку фактически это "квазирынок" (или рынок переходного периода). Вполне очевидно, что нельзя очень быстро и радикально изменить экономическую систему, и страна, проводящая рыночные реформы, некоторое время вынуждена находиться в переходном состоянии, несмотря на все лозунги и призывы заинтересованных лиц. В идеале общество и власть должны были найти наиболее оптимальное решение этой проблемы, как по срокам, так и по ресурсным расходам. Однако на практике этого не произошло.

До недавнего времени функции собственника московских земель исполняла лишь московская власть практически на всей территории столицы, за исключением земель, на которых расположены структуры федеральной власти.

Можно допустить, что основной задачей федеральной власти до 2000 г. фактически являлось удержание власти и передача государственной собственности "стратегическим частным собственникам". Процесс удержания власти предусматривал предос-

тавление значительной "степени свободы" властным структурам регионов по формированию "правил игры" на рынке за поддержку федеральных реформ. В результате федеральной властью был предоставлен регионам "суверенитет" в установлении "правил игры" на региональных рынках "по их потребностям". Эти действия усилили центробежные тенденции среди части властных структур субъектов федерации, а также позволили некоторым региональным "командам" претендовать на посты в самых высших эшелонах государственной власти.

Но подобного развития событий федеральная власть допустить не могла. Напомним, что в начале 90-х гг. основной формой платного землепользования были объявлены арендные отношения, которые приносили городу гарантированный финансовый поток и позволяли осуществлять формирование благоприятных условий для деятельности основных участников московского строительного комплекса. В частности, до 2000 г. рынок московского строительства был фактически закрыт для подавляющего большинства участников рынка из других регионов.

Использование административного ресурса позволило перевести в разряд арендаторов подавляющее число землепользователей столицы уже к началу нынешнего века. Кроме того, фактически монопольное распоряжение земельными ресурсами города являлось чрезвычайно эффективным инструментом воздействия на большинство видов предпринимательской деятельности в столице. Достаточно очевидно, что если подсистема управления рынком устанавливает "правила игры", которые реально предоставляют конкурентные преимущества только части участников рынка, то рынок развивается не оптимально для общества. А именно задача обеспечения оптимального для общества развития рынка должна являться главной для управляющей подсистемы рынка.

Важной вехой для рынка стали события "августа-98". Фактически это был суверенный дефолт государственной власти, который привел к кризису во многих секторах экономики. Можно предполо-

жить, что основные причины этого дефолта имели экономическую природу. Экономический эгоизм отдельных субъектов рынка, а также ослабление экономического потенциала субъектов федерации на ближайших выборах законодателей, губернаторов и президента, скорее всего, и являлись главными причинами дефолта.

В 2000–2001 гг. обновленный состав федеральной власти приступил к реализации своего плана реформирования земельных отношений в нашей стране, в том числе и на территории столицы. Основные возможные параметры этого плана уже были приведены в предыдущих выпусках бюллетеня. В частности, в рамках этой реформы было законодательно установлено проведение первичной процедуры разграничения государственной собственности на землю между федеральным центром, субъектами федерации (в том числе и столицей) и муниципальными образованиями. Эта процедура явилась мощным возмущающим фактором на земельном рынке столицы, поскольку привела к конфликту экономических интересов федерального центра и субъекта

федерации. Основные особенности нынешнего конфликта интересов на московском земельном рынке между центром и столичной властью фактически сводятся к нескольким вопросам, основными из которых в первую очередь являются:

- принципы первичного разграничения собственности на московскую землю между центром и столицей;

- принципы дальнейшего использования земельных ресурсов столицы после завершения процедуры разграничения;

- собственность на информацию, содержащуюся в земельном кадастре г. Москвы (в настоящее время информация земельного кадастра оформлена в собственность г. Москвы).

После начала решения проблемы разграничения прав собственности на землю, стороны крайне мало информировали общество о реальном состоянии дел по этому вопросу.

Фактический информационный вакуум вначале нарушался лишь заявлениями высших эшелонов столичной власти, суть которых сводилась к утверждениям о том,

что "ни пяди московской земли не будет отдано...". Но постепенно эти заявления стали звучать все реже и реже, и к настоящему времени практически прекратились.

Ряд косвенных признаков указывает на то, что уже "разрешены" основные положения этого конфликта экономических интересов. Можно предположить, что федеральная власть решала его "с позиции силы", поскольку ее положение выше в российском "табеле о рангах". В частности, в последней редакции земельного баланса столицы утверждены формы представления информации о земельных ресурсах города, в которых *впервые* предусмотрено наличие федеральных земель на территории города. Кроме того, изменен ряд нормативных документов по распоряжению земельными участками, на которых расположены объекты федеральной собственности, находящиеся в ведении ряда структур федеральной власти.

*Главный редактор  
информационно-аналитического  
бюллетеня "RWAY"*

*Александр Крапин*

## ПЕТЕРБУРГСКИЕ ОЦЕНЩИКИ ДЕЛЯТ СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН

RussianRealty по материалу Григория Пескова, газета "Частная Недвижимость", группа компаний "Бюллетень Недвижимости"

Санкт-Петербургское общество оценщиков начало процесс расширения своего влияния на весь северо-западный регион. Одновременно эта организация намерена привести свой устав в соответствие с требованиями только лишь внесенного в Госдуму федерального закона "О саморегулируемых организациях". СПбОО рассчитывает получить полномочия по лицензированию оценочных компаний, а в Российском обществе оценщиков подозревают своих коллег в желании занять монопольное положение на рынке оценки.

Сейчас на статус "регулятора" оценочного рынка могут претендовать только две организации — Санкт-Петербургское общество оценщиков и Российское общество оценщиков. И СПбОО уже всю готовит к возможным из-

менениям, собираясь воспользоваться своими договоренностями о сотрудничестве с Петербургской торгово-промышленной палатой — подразделением российской ТТП. Общество рассчитывает на авторитет руководителя ТПП РФ **Евгения Примакова** и хотело бы с его "помощью" попасть в список саморегулируемых организаций.

"Саморегулировать" петербургские оценщики собираются весь рынок Северо-Западного региона. СПбОО уже "вербует" коллег в нескольких городах округа: региональным фирмам предлагают создать местные филиалы Северо-Западного общества оценщиков, которое, по идее, будет образовано на базе СПбОО. Как сообщили в Санкт-Петербургском обществе оценщиков, сейчас в рамках реорганизации создаются

представительства в четырех городах Северо-Запада. Одновременно редактируется устав, чтобы привести его в соответствие требованиям будущего закона.

**Вице-президент РОО Сергей Дмитриев** (который не сомневается в принятии нового закона) утверждает, что сделает все от него зависящее, чтобы СПбОО никогда не заняло монопольное положение в области рынка оценки. По его словам, должна существовать нормальная конкуренция саморегулируемых организаций. Президент СПбОО Эдуард Баяндин утверждает, что возглавляемая им организация не претендует на монополию, более того, по его словам, предполагается разделить полномочия, однако понимания со стороны РОО пока не видно.

## ИТОГИ СЕМИНАРА "ОЦЕНКА В БАНКОВСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ"

28 февраля — 1 марта в Кишиневе состоялся семинар на тему "Оценка в банковской деятельности". Это было первое мероприятие подобного рода, прошедшее в Молдове. Семинар был организован Национальной палатой недвижимости Республики Молдова совместно с фирмой "Гофма консалтинг" под эгидой Международной ассоциации "Совет объединений оценщиков СНГ".

Тематика семинара была обусловлена тем, что в Молдове был разработан первый проект стандарта оценки "Оценка объектов залога". Выход в свет данного проекта послужил поводом для обсуждения проблем взаимоотношения банков, оценщиков и их клиентов.

В данном мероприятии приняли участие президент СОО СНГ, президент республиканского общественного объединения "Белорусское общество" Николай Трифонов, руководитель экспертного отдела Российского общества оценщиков Вячеслав Шакин, директор Национальной Палаты Недвижимости РМ Александр Витанов, член Совета Национальной палаты недвижимости Республики Молдова, директор "Гофма Консалтинг" Дмитрий Тэрэбуркэ, сотрудники кредитных отделов

банков Молдовы, представители различных оценочных и риэлтерских фирм, Государственного агентства земельных отношений и кадастра Республики Молдова и Торгово-промышленной палаты Республики Молдова.

На семинаре были представлены следующие доклады:

"Значение СОО СНГ для реализации инвестиционных интересов банков на территориях стран СНГ" (докладчик — кандидат физико-математических наук, председатель СОО СНГ, президент общественного объединения "Белорусское общество оценщиков" Н.Ю. Трифонов);

"Практика оценки залогового имущества банков России" (докладчик руководитель экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакин);

"Взаимоотношения оценочных и банковских структур Молдовы: проблемы роста" (докладчик — член Совета Национальной палаты недвижимости Республики Молдова, директор S.R.L. "GOFMA-Consulting" Д.Е. Тэрэбуркэ);

"Оценка земли и имущества в сельском хозяйстве Молдовы" (докладчик — кандидат экономических наук, исполнительный директор Агентства по реструктури-

зации сельского хозяйства (АРА) В.Н. Мороз) и др.

Во время семинара были рассмотрены вопросы урегулирования взаимоотношений между банками, клиентами и оценщиками, определение стоимости и тарификации оценочных работ, а также ответственность оценщика за результаты оценки, снижение рисков при проведении операций кредитования, полнота обоснования и представления отчета об оценке и многие другие актуальные проблемы. Всем участникам семинара был предоставлен проект стандарта оценки объектов залога и предложено в течение двух недель направить свои замечания и предложения в Национальную палату недвижимости Республики Молдова.

После завершения дискуссий участники семинара совершили увлекательную экскурсию в Милештские винные погреба, это одно из самых крупных сооружений подобного рода в Молдове и за ее пределами. После экскурсии по самим погребам делегация продегустировала самые лучшие сорта молдавских вин. А после посещения винных погребов гости побывали на самой настоящей молдавской свадьбе.

## ВНИМАНИЮ ОЦЕНЩИКОВ!

РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА г. МОСКВЫ О НЕОБХОДИМОСТИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРИЧИНЕНИЮ УЩЕРБА, ПРИЧИНЕННОГО АВТОТРАНСПОРТНЫМ СРЕДСТВАМ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫХ ПРОИСШЕСТВИЙ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД г. МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

12.03.2003 г. Дело № А40-3713/03-72-4

Арбитражный суд в составе: Судьи Н.А. Нариманидзе,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО "Юридический центр "Правовой гарант" к Минимуществому РФ о признании недействительным решения от 25.11.2002 г. №4/1292

при участии Качнова А.М. (доверенность от 04.03.2003г. №19), Кондратьева А.В. (доверенность

от 04.03.2003 г. №20, ордер №2 от 05.03.2003 г.), Верховиной А.В. (доверенность от 26.12.2002 г. №ФГ-4/23477)

установил: ООО "Юридический центр "Правовой гарант" обратился в суд с заявлением о признании незаконным решения Министерства имущественных отношений РФ от 25.11.2002 г. №4/1292 о необходимости лицензирования дея-

тельности по определению ущерба, причиненного автотранспортным средствам в результате дорожно-транспортных происшествий. В обоснование своих требований заявитель указывает на то, что оспариваемое решение незаконно возлагает на общество обязанности по получению дополнительных документов для осуществления оценочной деятельности, не свя-

занной с целями совершения сделок с объектами оценки. В ст. 2 ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" определяется сфера его действия и указывается, что он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности только лишь для целей совершения сделок с объектами оценки.

Ответчик просит отказать в удовлетворении требований заявителя, мотивируя тем, что письмо Минимущества РФ от 25.11.2002 г. является не решением, а лишь ответом на поставленные вопросы и разъясняет положения действующего законодательства. Деятельность по определению ущерба является оценочной и подлежит лицензированию на основании постановления Правительства РФ от 07.06.2002 г. №395 "О лицензировании оценочной деятельности".

Исследовав материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд считает, что требования заявителя не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что заявитель оспаривает письмо Министерства имущественных отношений РФ от 25.11.2002 г. №4/1292 как несоответствующее, по мнению заявителя, ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" и нарушающее права и законные интересы заинтересованного лица.

В соответствии с подпунктом 2.1. пункта 2 Инструкции по делопроизводству в Министерстве государственного имущества РФ, утвержденной Приказом Министерства государственного имущества РФ от 31.03.98 г. №65, Министерство издает распорядительные документы — распоряжения, передаточные распоряжения, приказы, указания, инструкции, положения.

Из текста оспариваемого документа усматривается, что он не является одним из названных документов, а является лишь ответом на поставленные вопросы, содержащим разъяснения положений действующего законодательства.

Таким образом, письмо не является распорядительным документом, не содержит властных распоряжений, следовательно, не нарушает права и законные интересы заявителя.

Заявителем не в полном объеме изложены положения статьи 2 названного закона, сфера действия которого, по его мнению, ограничивается лишь целями совершения сделок с объектами оценки.

Согласно ст. 2 ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" (в ред. ФЗ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ) настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки,

принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. Кроме того, необходимость лицензирования устанавливается не письмом Министерства имущественных отношений РФ, а Федеральным Законом от 08.08.2001 г. "О лицензировании отдельных видов деятельности".

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения требования заявителя.

На основании ст. 2, 3 ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", руководствуясь ст. 167–170, 201 АПК РФ,

**Суд решил:** В удовлетворении заявления ООО "Юридический центр "Правовой гарант" о признании незаконным решения Министерства имущественных отношений РФ от 25.11.2002 г. №4/1292 о необходимости лицензирования деятельности по определению ущерба, причиненного автотранспортным средствам в результате дорожно-транспортных происшествий, отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия в апелляционную инстанцию Арбитражного суда г. Москвы.

*Судья  
Нариманидзе Н.А.*

## СИСТЕМА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ТРЕБУЕТ ИЗМЕНЕНИЙ

**RussianRealty** по материалу Григория Пескова, газета "Частная недвижимость", группа компаний "Бюллетень недвижимости" 25.03.2003 г.

В Санкт-Петербурге прошла **II Международная научно-практическая конференция "Оценочные технологии в экономических процессах"**, организованная Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом. Одна из основных тем — необходимость реформирования системы оценки земельных участков, выделяемых городом под строительство.

Существующая система оценки земельных участков принята в середине 1990-х гг. Она предусматривает, что оценочная компания должна определить сумму потенциальной прибыли, которую теряет город при передаче. Эта цифра

считается "рыночной стоимостью земли".

Нынешняя схема предоставления земельных участков под строительство не устраивает всех участников конференции. Как заявил **исполнительный директор Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга Сергей Максимов**, она ставит под сомнение профессионализм всех петербургских специалистов. "Что это за оценка, результаты которой без труда можно увеличить вдвое, и это остается выгодным для застройщика?" — интересуется Сергей Максимов. Для решения проблемы Ассоциация домостроителей предлагает снять с оценщиков ответствен-

ность за конечную стоимость участка и переложить ее на органы государственной власти. По мнению ассоциации, рыночная стоимость участка должна быть лишь одним из факторов, влияющих на размер выплат городу.

На изменении системы оценки настаивает и **заместитель руководителя Городского управления инвентаризации и оценки Сергей Грибовский**. Он считает, что город должен самостоятельно проводить оценку стоимости земельных участков. Участники конференции не пришли к единому мнению о том, как должна быть реформирована существующая система, но влияние городских властей на эту процедуру, судя по всему, будет возрастать.