



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 9 (32)
СЕНТЯБРЬ '97

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

- 2** Специфика страхования гражданской (профессиональной) ответственности оценщиков
- 3** Практика оценки
- 6** Проблемы становления оценки в субъектах РФ
- 10** Решения Правления РОО

ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время существует не рынок цельных объектов недвижимости, а рынок отдельных элементов объекта недвижимости — квартир, офисов, складских помещений и т.д. вплоть до жилых комнат. Причем оборот этих сегментов рынка недвижимого имущества ограничен административными и экономическими барьерами. Вследствие этого сложились различные правила введения в оборот различных объектов недвижимости, таких как земля, жилье, нежилые помещения и т.п. Это в свою очередь приводит к пересечению прав субъектов-собственников отдельных объектов недвижимости, разделить которые не всегда представляется возможным, к громоздкости и неэффективности системы регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также к затруднениям в применении существующей нормативной базы. Все это в комплексе ведет к крайне неравномерному развитию отдельных секторов рынка недвижимого имущества, что в целом тормозит формирование цивилизованного рынка недвижимости в России.

23 ноября 1996г. Правительство РФ приняло Постановление “Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности”, в котором установлены единые по всей РФ правила лицензирования этого вида деятельности. К позитивным моментам прежде всего относятся положения, устанавливающие действительность выданной лицензии на всей территории РФ, и исчерпывающий перечень представляемых документов для ее получения. Указаны конкретные размеры оплаты за рассмотрение заявления и выдачу лицензии. Вводятся единые требования к бланкам лицензий и степени их защищенности.

Вторым достаточно распространенным видом деятельности является оценка недвижимости, поскольку любая сделка основывается на стоимости объекта недвижимости. В этой связи стоит отметить Федеральный закон “Об оценочной деятельности в РФ”, который принят Государственной Думой и одобрен Советом Федерации, но отклонен Президентом. Введение в действие законодательного акта позволит регламентировать оценочную деятельность на рынке недвижимости.

В настоящее время принят закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Его основные положительные моменты:

- создание единой системы регистрации прав на недвижимое имущество;
- детальная разработка процедуры и оформления самого права, а также прав регистраторов и их собственности;
- введение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество на всей территории Российской Федерации;
- предоставление определенной свободы органам управления регионов в формировании организационных структур, которые будут выполнять функции регистрации;
- неплохая сбалансированность единого подхода к регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации и возможность последовательного поэтапного ее введения.

Законопроект предусматривает регистрацию не только вещных прав на недвижимое имущество. Согласно законопроекту регистра-