



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 1 (77)
ЗИМА-ВЕСНА 2004

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSC  членом FIABCI  ассоциированным членом TEGoVA 

АНОНС

Российское общество оценщиков сообщает о проведении XII Международной конференции РОО 3–4 июня 2004 г.

ПРОТОКОЛ

ОТЧЕТНО-ВЫБОРНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

27 февраля 2004 г., Москва

Для открытия и обеспечения работы Конференции была избрана Мандатная комиссия в составе: *Нейман Е.И., Суворов А.В., Леонова Н.Н.*

Мандатная комиссия доложила Конференции, что всего на учете в МРО РОО состоит 336 человек. «Конференция правомочна принимать решения, если в ее заседании принимают участие представители не менее чем 1/3 всех членов РОО, состоящих на учете в данном региональном отделении», т.е. *необходимо присутствие 113 человек, включая голоса, переданные по доверенностям* (п. 6.6 устава РОО, по которому действует МРО РОО).

Произведя подсчет количества присутствующих на Конференции членов РОО, состоящих на учете в МРО РОО, и доверенностей, Мандатная комиссия сообщила следующее:

- количество присутствующих — 54 человека;
- количество доверенностей — 67.

Таким образом, лично или через представителей в работе Конференции принимают участие 121 человек. Конференция может считаться правомочной и принимать решения по вопросам повестки дня.

Для выработки проекта решения Конференции была избрана **Редакционная комиссия** в составе: *Ткачук А.Ю., Нейман Е.И., Исаев М.Г.*

Конференция утвердила следующую повестку дня:

1. Открытие Конференции. Перспективные направления деятельности РОО и МРО РОО, в т.ч. в связи с введением саморегулирования оценочной деятельности в РФ.

2. Отчет председателя Правления МРО РОО.

3. Отчет Ревизионной комиссии.

4. Выборы председателя Правления МРО РОО.

5. Выборы членов Правления МРО РОО (6 чел.).

6. Выборы членов Ревизионной комиссии МРО РОО (2 чел.).

7. Разное.

1. Открытие конференции. Перспективные направления деятельности РОО и МРО.

Доклад президента РОО Табаковой С.А., первого вице-президента РОО Артеменкова И.Л.

Информация принята к сведению.

2. Отчет председателя Правления МРО РОО Есина М.П. (тезисы прилагаются)

После обсуждения доклада Конференция ПОСТАНОВИЛА: утвердить доклад председателя Правления МРО РОО

Голосовали: «за» — единогласно.

Признать работу Правления МРО РОО за отчетный период удовлетворительной.

Голосовали: «за» — единогласно.

3. Отчет Ревизионной комиссии (Кузнецов В.И.)

Утвердить доклад.

Голосовали: «за» — единогласно.

4. Выборы председателя Правления МРО РОО.

На должность председателя Правления МРО РОО была предложена кандидатура Ткачука Александра Юрьевича, других кандидатов предложено не было.

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать на должность председателя Правления Московского РО РОО Ткачука А.Ю.

Голосовали: «за» — единогласно.

5. Выборы членов Правления МРО РОО.

В состав Правления МРО РОО были предложены следующие кандидатуры: Исаев М.Г., Ким В.Н., Чемерикин С.М., Есин М.П., Шлыков В.В., Козырь Ю.В., Дарсания С.А., Фридлянд А.А.

Голосовали списком: «за» — 116; «против» — нет; «воздержались» — 7.

6. Выборы членов Ревизионной комиссии.

Кузнецов В.В. — Председатель, Демин А.С., Смирнова Т.Г.

Голосовали списком: «за» — единогласно.

7. Рекомендации Правлению МРО РОО:

- усилить работу rg-направления;
- расширить деловое взаимодействие с Правительством Москвы.

*Председатель Конференции
Есин М.П.*

*Секретарь
Пономаренко О.В.*

ТЕЗИСЫ ОТЧЕТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ МРО РОО ЕСИНА М.П.

Первое. Московское региональное отделение (МРО) Российского общества оценщиков (РОО) — организация особенная. С одной стороны, это самое многочисленное и доходное региональное отделение, как по величине членских взносов, так и по доходам различных конференций, спонсирования и т.п. С другой стороны, статус г. Москвы обязывает Правление РОО находиться в этом городе, в связи с чем естественно выглядит соединение функции исполнительной дирекции, финансов и пересечение функций Правления МРО с РОО. Целесообразным было и включение председателя правления МРО в Правление РОО, а вице-президента РОО — в Правление МРО.

Второе. Работа непосредственно со структурами г. Москвы долгое время была осложнена. Таким образом, исходя из этих двух предпосылок и строилась работа Правления МРО РОО.

Хочу напомнить, что с 1997 г. при Московской городской администрации (г-н Шустов А.Н., Комиссия по землеустройству и оценочной деятельности) в Москве проводилась процедура аккредитации оценщиков. При этом была проведена аттестация оценщиков 1-го, а начиная с 2000 г. — и 2-го уровней.

В 1998–1999 гг. был создан Совет по оценке, в который должны были также входить предста-

вители саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, имеющих в своем составе не менее 100 оценщиков 1-го уровня. Единственной такой организацией оказалось МРО РОО. В целях справедливости следует упомянуть, что после прохождения МРО РОО в этот совет критерий входа снизился до 20 человек и членом его стало также Московское общество оценщиков (МОО).

После введения московского лицензирования вышеупомянутой комиссией была введена аккредитация при Московской городской администрации для оценки московского муниципального имущества. Критерием аккредитации было наличие в штате лицензированной фирмы оценщика 2-го уровня и членство ее в СРО лицензированных оценщиков, прошедших аккредитацию при городской администрации.

В связи с тем, что МРО РОО является общественной организацией и членами ее являются физические лица, нам было отказано в регистрации как СРО. Тогда по инициативе членов правления РОО и МРО РОО было создано некоммерческое партнерство (НП) «Партнерство РОО» (среди учредителей — четыре компании под руководством членов правления МРО РОО — Неймана Е.И., Есина М.П., Кима В.Н. и Ткачука А.Ю., а также Артеменкова И.Л.), которое и получило искомую аккредитацию. После этого

члены МРО РОО получили возможность работать по московским заказам. В настоящее время наиболее значительная часть фирм, аккредитованных при Московской городской администрации, — это члены Партнерства РОО.

После ликвидации Комиссии по землеустройству и оценочной деятельности ее функции перешли Департаменту имущества г. Москвы (ДИГМ), с которым члены правления МРО РОО продолжили взаимодействие по оценочным вопросам. После создания комиссии по оценке недвижимости для определения ставок аренды при ДИГМ был создан экспертный совет, в состав которого вошли также члены правления МРО РОО. Некоторые отчеты по оценке недвижимости направлялись в экспертные советы РОО и Партнерства (в последнее время они мало отличаются по составу персональных членов и проводят в основном совместные заседания).

Определенная работа, связанная с выполнением работ по оценке бизнеса, была проведена с ДИГМ. Значительная часть отчетов, сделанных для ДИГМ по оценке бизнеса, отправлялась на экспертизу в экспертные советы РОО и Партнерства. Данное взаимодействие в большей степени осуществлял Ткачук А.Ю.

Деятельностью Московской коллегии оценщиков (МКО) в течение последних лет занимался

Ким В.Н., обеспечивая от ее имени поддержку линии РОО и Партнерства РОО на федеральном и московском уровнях, готовил документы для Правительства г. Москвы, ФСФО.

Увеличением роли РОО в судебных инстанциях, прокуратурах, больших банках и пр. способствовал Исаев М.Г.

С участием членов правления МРО было подготовлено значительное количество документов для внедрения в практику г. Москвы периодических переоценок имущества г. Москвы, сдаваемого в аренду. В настоящее время значительное количество оценщиков участвует в выполнении указан-

ных работ. Основу экспертных советов РОО и Партнерства составляют члены МРО РОО.

В Правление МРО было избрано 15 человек. Выполнение работ было затруднено тем, что, к сожалению, на заседаниях Правления присутствуют каждый раз разные члены Правления. В связи с этим и на основе нашего опыта работы предполагаем избрать новый состав Правления в количестве семи человек с закреплением за ними следующих функций:

- 1) взаимодействие с Правительством г. Москвы;
- 2) подготовка к введению саморегулирования;

3) гармонизация стандартов оценки. Стандарты РОО. Методология, координация вопросов, связанных с работой ЭС РОО;

4) взаимодействие с другими общественными организациями (аудиторы, риэлторы, сюрвейеры);

5) взаимодействие с юридическими лицами, сотрудники которых являются членами МРО РОО;

6) стратегическое развитие МРО РОО (отв. председатель);

7) взаимодействие с НП «Партнерство РОО»;

8) pr-направление;

9) оказание содействия Правлению РОО в организации общероссийских мероприятий.

В данной статье проведен анализ систем регулирования оценочной деятельности, изучены тенденции развития отечественной системы регулирования.

Элементы новизны заключаются в анализе систем государственного, правового и саморегулирования оценочной деятельности и проведенном сопоставлении и выделении положительных и отрицательных свойств этих систем. Кроме того, научную новизну может представлять проведенный анализ интересов государства и экономических субъектов в регулировании оценочной деятельности. Данная тема актуальна в контексте формирования оценочной деятельности в России и последних тенденций реформирования ее регулирования. Статья адресована субъектам оценочной деятельности, представителям саморегулируемых организаций и государственных органов.

ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ

Тематика регулирования оценочной деятельности в России, по мнению автора, недостаточно обсуждается в открытой печати, однако она, безусловно, заслуживает пристального внимания как в среде оценщиков, так и в самой широкой аудитории, которая может быть заинтересована в услугах этой профессии.

Одним из немногих источников, где обсуждается проблема регулирования оценочной деятельности, являются материалы, подготовленные Верховиной А.В., заместителя руководителя департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Министерства имущественных отношений РФ (Верховина А.В., Федотова В.А. Сравнительный анализ международного и российского законодательства об оценочной деятельности. М., 2003. С. 50–60). Согласно определению, данному А.В. Верховиной, «регулирование оценочной деятельности — система мер и процедур, направленных на повышение качества оценочных услуг, и соответствие их оп-

ределенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование или государственными органами (государственное регулирование), или совместно». В них, как и в других источниках, обсуждается основная тенденция регулирования этой отрасли консалтинга — от децентрализации в начале становления оценочной деятельности в РФ к упорядоченному регулированию на данный момент с установлением Министерства имущественных отношений как органа, осуществляющего контроль за оценочной деятельностью, в будущем — к саморегулированию как одной из основных тенденций регулирования оценочной деятельности.

Цель данной статьи — раскрыть основные способы регулирования оценочной деятельности как в России, так и исходя из международного опыта, отметить достоинства и недостатки различных способов регулирования.

Регулирование оценочной деятельности как в России, так и в не-

которых других странах происходит тремя разными механизмами.

1. Механизм правового регулирования

Это регулирование с помощью норм права. Осуществляется путем наделения сторон при осуществлении оценочной деятельности соответствующими правами и обязанностями. Законодатель формирует рамки действия субъектов правоотношений. При этом основным способом защиты прав является судебная защита. В случае нарушения норм права, в принципе, отсутствует необходимость обращения в регулирующий орган. Судебное решение имеет большую силу, чем решение такого органа. В случае отмены государственного регулирования оценочной деятельности, правовое регулирование не перестанет иметь силы.

Одной из существующих проблем в области правового регулирования оценочной деятельности является неподготовленность российской правовой системы к терминологии и методологии профес-