

УДК 347.451.03 (575.2) (04)

Джаманкулов Д.К.
ОИӨК “Кыргызстан эл аралык университети”
Кыргыз Республикасынын Улуттук илимдер
академиясынын илимдин институтунун
жана саясий-укуктук изилдөөлөр аспиранты

Джаманкулов Д.К.
УНПК «Международный университет Кыргызстана»
Аспирант Института философии и
политико-правовых исследований
Национальной академии наук Кыргызской Республики,

Dzhamankulov D.K.
ERPC “International university of Kyrgyzstan”
Postgraduate student of the Institute of
Philosophy and Political and Legal Studies
of the National Academy of Sciences of the Kyrgyz Republic
E-mail: ddjamankulov@gmail.com

КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА БААЛОО ИШМЕРДҮҮЛҮГҮН УКУКТУК ЖӨНГӨ САЛУУ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

LEGAL REGULATION OF VALUATION ACTIVITY IN THE KYRGYZ REPUBLIC

Аннотация: Макалa Кыргыз Республикасынын учурдагы укуктук системасында көз карандысыз баалоо институтунун салыштырмалуу жаңы болушунан улам актуалдуу тема боюнча жазылган. Бул макалада баалоо ишмердүүлүгүнүн жалпы сүрөттөмөсү берилип, анын укуктук негиздери, шарттары жана аны жүргүзүү принциптери каралган, Кыргыз Республикасында баалоочунун укуктук статусу аныкталган.

Негизги сөздөр: Баалоо ишмердүүлүгү, баалоо ишмердүүлүгүнүн субъекттери, ыйгарым укуктуу орган, мүлк, жарандык укуктардын объекттери, кыймылсыз мүлк рыногу, баалоо процесси, баалоо стандарттары.

Аннотация: Статья написана на актуальную тему, поскольку вызвана относительной новизной института независимой оценки в современной правовой системе Кыргызской Республики. В статье дана общая характеристика оценочной деятельности; исследованы ее правовые основы, условия и принципы проведения; определен правовой статус оценщика в Кыргызской Республике.

Ключевые слова: Оценочная деятельность, субъекты оценочной деятельности, уполномоченный орган, имущество, объекты гражданских прав, рынок недвижимости, процесс оценки, стандарты оценки.

Abstract: The topic of the article is actual, because it is caused by the relative novelty of the institute of independent evaluation in the modern legal system of the Kyrgyz Republic. The article gives a general description of the evaluation activity; examines its legal basis, conditions and principles of conducting; determines the legal status of the appraiser in the Kyrgyz Republic.

Key words: Valuation activity, subjects of valuation activity, authorized body, property, objects of civil rights, real estate market, evaluation process, evaluation standards.

В Кыргызской Республике оценочная деятельность как экономико-правовой институт сложилась относительно недавно, после обретения республикой независимости. В первоначальный период в результате глобальных перемен, связанных с переходом от административно-командной системы к рыночной экономике и появлением частной собственности, были заложены основы для формирования рынка имущественных прав: были созданы экономические и правовые предпосылки процесса приватизации, развития рынка недвижимости, основанного на свободной реализации прав граждан и юридических лиц на приобретение имущественных прав на недвижимость и их гарантированной защиты.

Одной из основных задач государства в данной сфере было увеличение объемов и потребления товаров, работ и услуг на рынке недвижимости путем организации независимой и профессиональной оценочной деятельности. Однако для развития рынка недвижимости государству необходимо было совершенствовать методы и систему оценки недвижимости путем своевременного совершенствования нормативных правовых актов в сфере оценочной деятельности, включая определение статуса профессиональных оценщиков. Нельзя было пускать на самотек проведение оценочных операций с имуществом и связанных с ним операций (заключение договора о купле-продаже, получение кредита на основе залога недвижимости, раздел имущества или внесение его в уставной капитал юридических лиц, страхование и налогообложение объектов и т.д.). Все это требовало профессионального участия специально подготовленных лиц.

Таким образом, в 90-е годы государство проводило активную политику по совершенствованию института оценки имущества в рамках формирующегося, в том числе и в ходе приватизации, нового рынка недвижимости. Если для первоначального этапа принятых законов и постановлений Правительства КР было достаточно, то в настоящее время, с усилением экономических интеграционных процессов в рамках международных организаций, появлением новых мировых тенденций в развитии оценочной деятельности и расшире-

нием объектов оценки, качество действующей нормативно-правовой базы в сфере оценочной деятельности является явно недостаточным. Основная претензия экспертов и практиков сводится к тому, что до сих пор в республике не разработан полный пакет нормативно-правовых актов, учитывающих современные тенденции оценочной деятельности и накопленный собственный опыт [9, с. 4]. Некоторые из экспертов прямо указывают на то, что в Кыргызстане теоретическая и практическая деятельность по оценке имущества развивается в основном не на отечественном, а на зарубежном опыте и настаивают на более динамичном и упорядоченном ее развитии [9, с.18].

На недостаточность правового регулирования оценочной деятельности указывает тот факт, что в законодательстве Кыргызской Республики до сих пор отсутствует нормативный правовой акт в виде специального закона об оценочной деятельности. В то время как во многих странах СНГ были приняты специальные законы, регулирующие правоотношения в этой сфере. Так, в Узбекистане такой закон был принят еще в 1999 году, аналогичные законы действуют в Туркменистане, Таджикистане, Молдове, Казахстане, Беларуси и России.

Отметим, что в настоящее время на рассмотрении Жогорку Кенеша КР находится проект Закона КР «Об оценочной деятельности в Кыргызской Республике», который будет принят только после обсуждения в режиме трех чтений. Пока же правоотношения в данной сфере регулируются многочисленными разрозненными Законами КР: «Об инвестиционных фондах», «О залоге», «Об акционерных обществах», «Об ипотечных ценных бумагах», «О банкротстве», «О рынке ценных бумаг», «О риэлтерской деятельности в Кыргызской Республике», «О Национальном банке Кыргызской Республики, банках и банковской деятельности», «Об особенностях страхования в растениеводстве», «Об основах технического регулирования в Кыргызской Республике», а также нормами гражданского и уголовного законодательства. Ключевыми в этом ряду являются два постановления Правительства КР, которые непосредственно касаются оценочной деятельности, – «О развитии деятель-

ности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года № 537 (в ред. Постановления Правительства КР от 3 декабря 2012 года №807) и «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике» от 3 апреля 2006 года № 217 (в ред. Постановления Правительства КР от 15 ноября 2016 года №593).

Рассмотрим данные постановления более подробно.

Постановление Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года № 537 было принято около 15 лет назад с целью создания нормативно-методологической базы развития оценочной деятельности. Постановлением был определен уполномоченный орган по регулированию оценочной деятельности – Министерство экономики КР, которое и сегодня реализует политику государства в оценочной сфере. Кроме этого, были утверждены:

Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, направленные на создание системы оценки, способствующей защите имущественных прав собственников;

Положение о Совете по развитию оценочной деятельности при Министерстве экономики КР. Данный Совет наделен большими полномочиями. Так, в его функции входит: проведение экспертизы проектов нормативных правовых актов об оценочной деятельности, различных аспектов предпринимательской деятельности и налогообложения; подготовка предложений по совершенствованию законодательных актов по вопросам оценочной деятельности; инициирование проведения исследований по вопросам оценочной деятельности; подготовка рекомендаций по совершенствованию программ и методик обучения, переподготовки и повышения квалификации оценщиков; решение вопросов, возникающих при организационно-методической работе по развитию оценочной деятельности. Но, пожалуй, ключевыми среди функций Совета являются разработка проектов нормативных

правовых актов в данной сфере оценочной деятельности и внесение предложений о приостановлении либо отмене принятых решений, препятствующих осуществлению контроля и регулирования оценочной деятельности. Наделение Совета столь широкими полномочиями предполагает и наличие в его составе высокопрофессиональных членов. Данным постановлением предусмотрено включение в состав Совета компетентных лиц в области оценочной деятельности, в том числе зарубежных специалистов и представителей из министерств, государственных комитетов, административных ведомств, заинтересованных организаций.

Помимо структурно-организационной части в Постановлении Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» большое внимание уделено разработке общих положений деятельности оценщиков и оценочных организаций и методологии оценочной деятельности, т.е. определены: 1) условия и порядок проведения оценки; 2) права, обязанности и ответственность субъектов оценочной деятельности.

Так в данном Постановлении устанавливаются общие требования к оценочной деятельности, а именно:

1) оценку имущества в Кыргызской Республике проводятся оценщиками и оценочными организациями;

2) оценщик осуществляет оценочную деятельность в порядке индивидуальной деятельности без образования юридического лица или в качестве штатного сотрудника оценочной организации;

3) субъекты оценочной деятельности обязаны соблюдать законодательство Кыргызской Республики, профессиональные стандарты и этические нормы [2].

В соответствии с Постановлением Правительства КР «Об утверждении Государственного классификатора КР «Виды экономической деятельности» от 11 января 2011 года №9 (в ред. Постановления Правительства КР от 27 августа 2015 года №606) деятельность независимых оценщиков приравнивается к вспомогательным видам деятельности финан-

сового посредничества и поддержания бизнеса, и в соответствии с Общереспубликанским классификатором профессий оценщик входит в систематизированный перечень трудовой деятельности [4].

Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, включенные в Постановление Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года №537, подробно регламентируют методологию проведения оценочных мероприятий, включая обязательные процессуальные механизмы оценки, правила заключения договора оценки, составление отчетности.

Из важных пунктов следует отметить следующие: точное фиксирование в договоре предмета, сроков исполнения и оплаты оценочных услуг; создание заказчиком условий для работы оценщика; независимость оценщика от клиента или от любой другой заинтересованной стороны. Во Временных правилах также регламентирована процедура проведения повторной оценки при наличии между сторонами договора спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика [2].

Во Временных правилах также установлены правовые ограничения и меры ответственности сторон договора. Так, оценщик несет материальную ответственность перед заказчиком за ущерб, причиненный ему в результате разглашения полученной от него информации. При этом вред, причиненный по вине заказчика и (или) собственника объекта оценки, не подлежит возмещению оценщиком. Помимо этого, устанавливается исчерпывающий перечень случаев, при которых не допускается проведение независимой оценки. К ним относятся, если:

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

2) оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица;

3) оценщик является работником объекта оценки, руководителем, совладельцем или

работником дочернего общества или филиала объекта оценки, совладельцем объекта оценки;

4) оценщик является лицом, состоящим в прямых родственных отношениях с кем-либо из членов руководства объекта оценки [2]. Оценщики также несут ответственность за соблюдение установленных стандартов в ходе проведения оценки и составления отчета.

Таким образом, анализ показал, что в Постановлении Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года №537 основной упор делается на организационной составляющей формирования в республике штата оценщиков; правовое же регулирование самой оценочной деятельности ограничивается только сферой оценки имущественных прав собственников, не учитывая при этом довольно широкий спектр современных объектов оценки, регламентированный, например, в главе 3 Гражданского кодекса КР.

Другим важным нормативным правовым актом в сфере оценочной деятельности является *Постановление Правительства КР «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике» от 3 апреля 2006 года №217*, значительно расширившим перечень основных видов объектов оценки, к которым относятся: недвижимое и движимое имущество; бизнес и финансовые инструменты; нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности. В последние включены:

1) объекты промышленной собственности (изобретения, промышленные образцы, полезные модели);

2) средства индивидуализации участников гражданского оборота и производимой ими продукции, работ, услуг (товарные знаки, знаки обслуживания, фирменные наименования, наименование мест происхождения товаров);

3) объекты авторского права (программы для электронно-вычислительных машин (ЭВМ) всех видов, включая прикладные программы и операционные системы, базы данных, литературные произведения, музыкальные произведения, хореографические произведения, произведения живописи, скульп-

птуры, графики, дизайна и другие произведения изобразительного искусства, произведения декоративно-прикладного и сценографического искусства, произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии, географические, геологические и другие карты, планы, эскизы и произведения, относящиеся к географии, топографии и другим наукам);

4) объекты смежных прав (постановки, исполнения, фонограммы, передачи организаций эфирного и кабельного вещания);

5) нетрадиционные объекты интеллектуальной собственности (селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, нераскрытая информация, в том числе секреты производства (ноу-хау) и др.

В данном Постановлении были устранены пробелы Постановления Правительства КР от 21 августа 2003 года №537 и уточнены содержания правовых терминов, применяемых в оценочной деятельности, а также общие правила (методология) оценочной деятельности путем пересмотра объектов оценки, принципов, видов стоимости, подходов к оценке и порядка проведения оценки имущества. Так, оценка имущества и имущественных прав оценщиком должна проводиться с соблюдением принципов полезности, замещения, ожидания, вклада (предельной продуктивности), спроса и предложения, соответствия, изменения, наиболее эффективного использования. Кроме этого, Постановлением Правительства КР «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике» от 3 апреля 2006 года № 217 устанавливаются стандарты оценки бизнеса, недвижимого и движимого имущества, оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, а также стандартов требований к содержанию и оформлению отчета об оценке.

Таким образом, завершая рассмотрение вопроса, подведем краткие итоги:

1. Государственная политика в сфере оценочной деятельности на первоначальном этапе

ее развития (с 1997 по 2014 гг.) способствовала становлению и развитию деятельности оценщиков. Однако дальнейшее развитие рыночных отношений в экономике, связанных с усилением экономических интеграционных процессов в рамках международных организаций, появлением новых мировых тенденций в развитии оценочной деятельности объективно влияют на процессы, происходящие в сфере оценочной деятельности в республике, что требует скорейшего совершенствования правового регулирования этой сферы.

2. В связи с этим нормы, предусмотренные в Постановлениях Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года № 537 и «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике» от 3 апреля 2006 года № 217 должны быть урегулированы по степени юридической силы специальным законом.

3. Со вступлением Кыргызской Республики в 2015 году в Евразийский экономический союз необходимо приведение национального законодательства в сфере оценочной деятельности в соответствии с требованиями международных договоров. В связи с этим нельзя не согласиться с В. Елисеевым, который в своем интервью отмечает, что «уже сейчас инвестиции не имеют территориальных ограничений, при создании региональных интеграционных объединений на постсоветском пространстве активность движения капиталов из одной страны в другую возрастает многократно. Заказчик оценки находится в одной стране, его имущество в другой, а покупатель в третьей. Поэтому сейчас появилась потребность в гармонизации законодательства, регулирующего оценочную деятельность. Необходимо утверждение модельного закона, по которому бы действовали все оценщики стран Евразии, т.е. стран СНГ» [10, с. 53].

Использованная литература:

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года [Текст] // Ведомости Жогорку Кенеша КР. – 1996. – №6, ст.80.

2. Постановление Правительства КР «О развитии деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике» от 21 августа 2003 года № 537 [Текст] // Нормативные акты. – 2005. – №26.
3. Постановление Правительства КР «Об утверждении стандартов оценки имущества, обязательных к применению всеми субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике» от 3 апреля 2006 года №217 [Текст] // Нормативные акты Кыргызской Республики. – 2006. – №16.
4. Постановление Национального статистического комитета КР «О введении в действие Общереспубликанского классификатора профессий, рабочих, должностей, служащих и тарифных разрядов, Общереспубликанского классификатора занятий» от 12 июня 1998 года №21 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stat.kg/ru/klassifikatory/>
5. Березин, Д.А. Оценочная деятельность: учебное пособие [Текст] / Д.А. Березин; Под ред. М.В. Маркиной. – М.: Юстиция, 2016. – 146 с.
6. Основы оценочной деятельности [Текст]: учебное пособие // И.В. Кащук. – Томск: Изд-во ТПУ, 2010. – 141 с.
7. Оценка недвижимости [Текст]: учебник. / Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой. – Бишкек: Ега-Басма, 2007. – 480 с.
8. Ронова, Г.Н., Кузьмина, Т.В. Теория и практика оценочной деятельности [Текст]: учеб.-метод. комплекс / Г.Н. Ронова, Т.В. Кузьмина. – М.: ИЦ ЕАОИ, 2008. – 253 с.
9. Ромашова, Р.Э. Оценочная деятельность – инновационная направление рыночной инфраструктуры (на материалах Кыргызской Республики) [Текст]: автореф. дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Р.Э. Ромашова. – Бишкек, 2006. – 25 с.
10. Елисеев В. Деятельность института профессиональной стоимостной оценки становится интернациональной [Текст] / В. Елисеев //Экономические стратегии. – 2013. – №4. – С. 52-55.
