



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ V-VI (85)

ЗИМА 2005

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSC



членом FIABCI



ассоциированным членом TEGoVA



В номере:

3 Итоги
VIII Международного
конгресса

32 Вести из регионов

34 Информация
об Отчетно-
выборной
конференции РОО

ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЕ

21 декабря Государственная Дума рассмотрела и приняла во втором («за» — 337) и третьем («за» — 335) чтениях проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 18 Федерального закона “О лицензировании отдельных видов деятельности”».

С 1 января 2006 года прекращается лицензирование оценочной деятельности и аудиторской деятельности. Отмена лицензирования указанных видов деятельности должна быть увязана с переходом к методам саморегулирования посредством создания в соответствующей сфере деятельности саморегулируемых организаций и наделения их соответствующими полномочиями по контролю за надлежащим качеством услуг, которые предоставляют оценщики и аудиторы. В этой связи необходимо внести комплексные изменения в Федеральные законы «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Об аудиторской деятельности».

В настоящий момент работа по внесению изменений в указанные Федеральные законы не завершена, в связи с чем до создания правовых механизмов саморегулирования по мнению депутатов целесообразно сохранить методы государственного регулирования в сфере оценочной деятельности и аудиторской деятельности и продлить их лицензирование до 1 июля 2006 года.

*Управление по связям с общественностью
и взаимодействию со СМИ
Государственной Думы*



Дорогие коллеги-оценщики!

Ушел в прошлое 2005 год. Год сложный, переломный для оценочной деятельности. Государство сняло с себя полномочия по лицензированию, но процесс перехода к саморегулированию не завершен. Российское общество оценщиков много сделало для того, чтобы подготовить соответствующие нормативную и методологическую базы и взять на себя функции саморегулирования. По инициативе руководителей региональных отделений, при активном участии членов Правления с привлечением органов государственной власти, местных администраций в федеральных округах, регионах состоялись учебно-методические сборы, конференции, семинары, мастер-классы, целью которых было организационное укрепление рядов РОО, Партнерства РОО, повышение мастерства и квалификации специалистов-оценщиков и авторитета Общества. Внесены соответствующие изменения и дополнения в уставные документы.

Российское общество оценщиков и Партнерство РОО сегодня являются ведущими оценочными сообществами в России и по численности (3200 и 520 членов соответственно), и по квалификации оценщиков. Более 100 членов РОО успешно сдали сертификационные экзамены TEGoVA и получили европейские сертификаты по оценке недвижимости «Approved by TEGoVA».

В 2006 году оценщикам предстоит работать в новых условиях, по новым правилам, и я желаю всем нам успехов на этом пути.

От души, сердечно поздравляю вас с Новым Годом! Желаю добра, счастья, здоровья, финансового и личного благополучия, новых интересных заказов.

Президент РОО

С.А. Табакова

Итоги VIII Международного конгресса

СТАНДАРТИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА. ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОГО СООБЩЕСТВА В УСЛОВИЯХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

8 декабря 2005 г. в Государственном университете управления состоялся VIII Международный конгресс оценщиков «Стандартизация оценочной деятельности. Международный опыт и Российская практика. Особенности функционирования оценочного сообщества в условиях саморегулирования». В работе конгресса приняли участие 186 оценщиков из 57 регионов Российской Федерации, представители оценочных сообществ стран СНГ, ближнего и дальнего зарубежья, министерств и ведомств, общественных организаций страны. Состоялся также IV Конгресс оценщиков СНГ.

Открыла конгресс президент Российского общества оценщиков Табакова Светлана Алексеевна. Она огласила приветственную телеграмму участникам Конгресса от Назарова Валерия Львовича — руководителя Федерального агентства по управлению федеральным имуществом:

Уважаемая Светлана Алексеевна!

Искренне приветствую участников VIII Международного конгресса оценщиков России и стран СНГ «Стандартизация оценочной деятельности. Международный опыт и российская практика. Особенности функционирования оценочного сообщества в условиях саморегулирования». Для Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, которое я возглавляю, вопросы организации и стандартизации оценочной деятельности в Российской Федерации являются одними из самых важных. Я убежден, что проведение подобных мероприятий подтверждает неизбежность формирования цивилизованного рынка оценочных услуг в нашей стране.

Переход на систему саморегулирования потребует от всех участников рынка оценочных услуг взвешенных и скоординированных действий, чтобы все то, что было сделано за последние годы в этой сфере, получило дальнейшее гармоничное развитие.

Желаю Вам успешной работы!

*С уважением,
руководитель
Федерального агентства
по управлению федеральным
имуществом Назаров В.Л.*

При открытии конгресса выступил проректор Государственно-

го университета управления Зобов Александр Михайлович. Приветствуя участников, он отметил большую значимость Международного конгресса для выработки практических шагов по коренной перестройке оценочной деятельности в связи с отменой лицензирования и переходом к саморегулированию: «На этом пути много проблем, трудностей и, конечно, России пригодится опыт, накопленный странами с развитой рыночной экономикой, имеющими внушительную историю в области оценки. Участие в конгрессе представителей Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA), стран СНГ, позволит выработать общие международные правила, стандарты, подходы к оценке, которые будут способствовать развитию цивилизованного рынка на континенте, повышению доверия к результатам работы профессиональных оценщиков. Саморегулирование оценочной деятельности потребует от оценочных сообществ обратить пристальное внимание на подготовку специалистов, установление тесных связей с учебными заведениями по подготовке кадров. Государственный университет управления предлагает РОО свою помощь и поддержку в этом вопросе».

На конгрессе выступили:

Томчин Григорий Алексеевич — член Общественной палаты Российской Федерации;

Грачев Иван Дмитриевич — председатель Национального совета по оценочной деятельности в Российской Федерации;

Пресняков Игорь Витальевич — заместитель руководителя Департамента имущества г. Москвы;

Альфонс Мецгер — президент Европейской группы ассоциации оцен-

щиков (TEGoVA);

Каминский Алексей Владимирович — начальник отдела оценки Управления учета имущества, анализа и контроля его использования ФАУФИ;

Трифонов Николай Юрьевич — генеральный директор Совета объединений оценщиков СНГ, председатель Белорусского общества оценщиков;

Сивец Сергей Александрович — член Правления Украинского общества оценщиков;

Артеменков Игорь Львович — президент НП «Партнерство РОО», первый вице-президент РОО;

Нейман Евгений Иосифович — вице-президент РОО;

Анисимова Любовь Константиновна — член Правления РОО, председатель Краснодарского регионального отделения РОО;

Дорофеев Сергей Анатольевич — заместитель председателя Всероссийского общества автомобилистов;

Смоляк Сергей Абрамович — главный научный сотрудник ЦЭМИ РАН, профессор;

Петровский Павел Владимирович — генеральный директор ООО «РосРазвитие»;

Редькин Геннадий Евгеньевич — директор оценочно-юридического центра «Фазтон»;

Воронин Андрей Владимирович — заместитель директора ЗАО «Богерия».

Директор органа сертификации «СЕРТИНК» Бигус Георгий Аркадьевич вручил свидетельства членам РОО, сдавшим экзамены на право владения евросертификатом «Сертифицированный оценщик недвижимости».

Единогласно принята резолюция конгресса.

РЕЗОЛЮЦИЯ VIII МЕЖДУНАРОДНОГО КОНГРЕССА

Стандартизация оценочной деятельности. Международный опыт и российская практика. Особенности функционирования оценочного сообщества в условиях саморегулирования Москва, 8 декабря 2005 г.

Переход от системы государственного регулирования оценочной деятельности к системе саморегулирования и принятие новой редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», закрепляющей этот новый механизм самоорганизации в сфере оценки стоимости имущества, являются основными вопросами на современном этапе развития оценочной деятельности в Российской Федерации.

Опыт развития саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации, в первую очередь Российского общества оценщиков, взаимодействие с основными международными профессиональными объединениями оценщиков (Международным комитетом по стандартам оценки — IVSC, Европейской группой ассоциаций оценщиков — TEGoVA), представительство российских оценщиков в этих организациях, постоянный обмен информацией, перевод Международных и Европейских стандартов оценки, участие в международных научных конференциях содействуют развитию национальной системы оценки в России, а также согласованному развитию оценки в странах СНГ.

Принятая в первом чтении Государственной Думой новая редакция Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» создает определенные предпосылки в становлении и развитии системы самоорганизации и саморегулирования оценочной деятельности, что соответствует функционированию таких систем в странах с развитой рыночной экономикой. Переход к формированию в Российской Федерации системы бухгалтерского учета на основе требований Международных стандартов финансовой отчетности также создает благоприятные предпосылки для развития и формирования национальной системы оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

Участники конгресса поддерживают взвешенный подход Комитета по собственности Государственной Думы Российской Федерации и Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации при подготовке окончательной редакции Федерального закона об оценочной деятельности в части формирования системы саморегулирования.

Участники конгресса считают, что при подготовке окончательной редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для формирования полноценного рынка услуг по оценке стоимости имущества в Российской Федерации, соответствующего международным требованиям, необходимо:

- рассматривать СПО специалистов-оценщиков как основу формирующейся системы оценки стоимости имущества в Российской Федерации;
- считать целесообразным рассматривать вопросы имущественной ответственности как специалистов-оценщиков, так и юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица в качестве основного механизма защиты прав потребителей услуг по оценке;
- с целью развития методологического обеспечения оценочной деятельности разработать механизм законодательного признания МСО в РФ, системы официального перевода МСО на русский язык;
- развивать систему страхования гражданской ответственности оценщиков и СПО специалистов-оценщиков;
- организовать совместную работу МЭРТ РФ, Государственной Думы и оценочного сообщества по скорейшему принятию новой редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ниже приведены отдельные выступления и тезисы записавшихся для выступлений участников конгресса.

Грачев Иван Дмитриевич, председатель Национального совета по оценочной деятельности в РФ *стенограмма выступления*

Уважаемые коллеги!

От имени Национального совета по оценочной деятельности приветствую участников Международного конгресса, желаю Вам плодотворной работы.

В своем выступлении я хотел бы обозначить две проблемы, над которыми в последнее время работает Национальный совет и по которым идут споры, дискуссии, обсуждения в Государственной

Думе, Правительстве РФ в контексте продвижения новой редакции Закона «Об оценочной деятельности».

Наша позиция довольно простая. Закон надо принимать как можно быстрее. Но есть вопросы, требующие уточнения и исправления.

1. О страховании ответственности и создании компенсационного фонда

Приведу довольно важный, значимый для меня пример. Оценщики, которые работали в РАО ЕЭС, пусть простят меня за несколько упрощенный подход. РАО ЕЭС сегодня — это мощность 200 гигаватт. Мы знаем, что в мире 1 киловатт введенной мощности стоит 1,5 тыс. долларов, умножаем и получаем 300 млрд долларов. Прибавьте к этому стоимость оборудования, земли.

Грубо говоря, такая компания стоит 300...500 млрд долларов. Понятно, что в России стоимость подобной компании будет на порядок ниже — 50 млрд долларов. Для России такая оценка — явление обычное.

Вы видите, какая погрешность? Дальше мы задали вопрос: а может ли быть создан компенсационный фонд, который в случае преднамеренной ошибки со стороны оценщика возместит такую погрешность? Нет, не может, и не только в России, но и в мире.

Что это означает? Это означает, что требование создать одновременную систему страхования и систему компенсации, которые будут достаточными для любых потерявших что-то на этом деле, нереально. Это противоречит здравому смыслу.

Наша позиция состоит в том, что для России это альтернативные системы — долж-

но быть выбрано что-то одно. Любая саморегулируемая организация должна иметь возможность выгонять из своих рядов плохих оценщиков. То есть управленческое решение зависит от реальной картины, реальных потребностей.

2. О стандартах оценки

Ясно, что если у нас иные исходные погрешности, чем в странах со сложившейся рыночной экономикой, то и сам подход к отклонениям от стандартов и в целом система стандартов могут отличаться от принятых в мировой практике.

При этом мы в проекте закона подписываем то, что можно напрямую использовать в Международных стандартах оценки, и задействуем в адекватном переводе, а что нужно дорабатывать, разворачивать, вменяем в обязанность Национальному совету по оценочной деятельности, который в пер-

спективе должен заниматься утверждением этих стандартов.

Другие задачи Национального совета вам известны. Нужно иметь в виду, что Россия переживает этап бюрократизма. Мы видим, что по всем направлениям властные возможности бюрократии растут. И переход к саморегулированию противоречит этой тенденции.

Есть ли у нас основание предполагать, что эта тенденция изменится? В ближайшее время, вероятно, нет. Это означает, что необходимость скорейшего принятия Закона «О саморегулируемых организациях» требует пойти на определенные уступки и издержки.

Надеюсь, что в ходе конгресса будут высказываться пожелания и предложения, которые будут доведены до Национального совета и учтены при дальнейшей работе над законопроектами.

Пресняков Игорь Витальевич, заместитель руководителя Департамента имущества г. Москвы стенограмма выступления

Уважаемые коллеги!

Я согласен с тем, что государство должно избавиться от излишних функций в сфере оценки.

В нашей работе, скажем, по оценке компенсации потерь, когда город что-то строит, мы тратим 4–5 месяцев на установление истинной цены, привлекаем нескольких независимых оценщиков, устраиваем суматоху и тем самым отвлекаем себя, вместо того чтобы сосредоточить силы на решении насущных проблем города.

Понимая, что придет пора саморегулирования, наряду с оценочным сообществом мы в Департаменте в течение года готовились к этому, в том числе по процедурам конкурсных мероприятий по выбору оценщиков, привлекали РОО, СМАО, РКО. Мы считаем, что накопили достаточный опыт для перехода к работе в новых условиях.

В последнее время широко обсуждается вопрос о модели массовой оценки нежилой не-

движимости в г. Москве. Данная инициатива Департамента вызвана необходимостью практического выполнения задач, возложенных концепцией управления собственностью. Главными из этих задач являются:

- повышение эффективности использования городской недвижимости;
- создание равных условий для предпринимательства и развития конкуренции;
- увеличение «прозрачности» принимаемых управленческих решений;
- обеспечение качества и доступности государственных услуг;
- создание механизма оперативного управления городской недвижимостью на основе информации о ее стоимости.

Разработку одного из элементов этого механизма, а именно системы массовой оценки для повышения эффективности управления городской собственностью, мы выполняли совместно с

Финансовой академией при Правительстве РФ.

Действующая система законодательства обязывает публично-собственника при совершении сделок с объектами государственной собственности привлекать независимого оценщика. Но процедура независимой оценки выполняется тогда, когда решение о совершении оценки уже принято, т.е. действующая система независимой оценки не предназначена для целей разработки упреждающих управленческих решений. Она не позволяет оперативно прогнозировать изменения стоимости недвижимого имущества в зависимости от того или иного решения собственника. Вместе с тем стоимостная оценка необходима для подготовки управленческих решений, связанных с такими вопросами, как:

- прогнозирование неналоговых доходов;
- анализ эффективности использования недвижимого имущества;

- страхование и залог недвижимости;
- осуществление инвестиционной деятельности;
- планирование развития территории.

Если говорить о неналоговых доходах, администрируемых Департаментом имущества РФ, то свыше 60 % представляют собой доходы от аренды городской собственности. Общее количество арендуемых площадей за 2005 г. последовательно уменьшалось, и только по итогам этого года тенденция изменилась. Анализ арендуемых помещений показывает, что большая часть их приходится на офисные помещения — 53 %, торговые помещения — 21 %. Однако при уменьшении количества арендуемых площадей поступления в городской бюджет постоянно растут. За последние 7 лет от этого вида неналоговых доходов поступления увеличились в 3,5 раз и в 2005 г. составили более 12 млрд руб. Основная часть поступлений арендной платы обеспечивается в Центральном административном округе — до 44 %.

Эффективность использования городской собственности растет. За счет чего это происходит?

До 2005 г. действующая система установления арендной платы реализовывалась посредством применения нормативного или косвенного подхода.

До недавнего времени арендная плата рассчитывалась на основании утвержденной Правительством Москвы методики, путем умножения рыночной стоимости объекта на нормативные коэффициенты, и в дальнейшем ежегодно индексировалась. На 2006 год коэффициент индексации составляет 30 %.

Впервые с 2005 года при установлении арендной платы за городские помещения используются результаты открытого аукциона и результаты индивидуальной рыночной оценки размера годовой арендной платы. В соответствии с ним арендная плата ежегодно индексируется с учетом инфляции, устанавливаемой Правительством РФ (на 2006 г. — 12 %).

В настоящее время рыночные размеры арендной платы установлены в отношении 12 % сдаваемых в аренду помещений. Анализ применения двух подходов в установлении арендной платы выявил ряд существенных проблем, основные из которых я перечислю далее.

1. Использование нормативного подхода не позволяет полностью учесть такие важные факторы, формирующие рыночную стоимость аренды, как местоположение, функциональное назначение, состояние объекта недвижимости. Например, в ЦАО города Москвы различие рыночных ставок арендной платы по районам достигает двух и более раз. Вместе с тем средние ставки арендной платы по нежилым помещениям в районах ЦАО отличаются не более чем на 35...40 %. При нормативном подходе арендная плата в районе метро «Алексеевская» чуть меньше платы у метро «Свиблово», что не соответствует рынку и здравому смыслу.

Нормативные ставки существенно отличаются от рыночных. Это свидетельствует о том, что существующий нормативный порядок не в полной мере увязывает величину арендной платы с ценностью, стоимостью объекта недвижимости. В результате получается, что отдельные арендаторы платят гораздо больше за худшие помещения, чем арендаторы за помещения, расположенные в более выгодных местах и лучших условиях.

2. Ежегодная индексация ставок арендной платы недостаточно экономически обоснована и не отражает изменения ставок аренды на открытом рынке.

С 2000 года по настоящее время темпы роста цен на московском рынке недвижимости на 15...30 % превышают темпы инфляции в экономике страны. В связи с этим при индексации рыночных ставок арендной платы происходит постоянное отставание от рыночного уровня ставок, определенных с использованием индивидуальной оценки.

3. Достаточно высоки финансовые и временные затраты на

проведение индивидуальных оценок объектов недвижимости. В течение последних трех лет они ежегодно превышали 200 млн рублей.

4. Теория стоимости недостаточно используется для эффективного управления развитием территории города.

В первую очередь без стоимостной информации отсутствует возможность определить потенциал развития территории, изменения стоимости недвижимости на ней.

Таким образом, у городских органов власти отсутствует эффективный инструмент для перспективного прогнозирования поступлений в бюджет города, контроля за эффективностью совершения сделок или иного распоряжения объектами недвижимости, определения потенциала развития города, оценки эффективности принятия градостроительных или инвестиционных решений.

Действенным способом решения вышеперечисленных задач является внедрение системы массовой оценки стоимости объектов в г. Москве, которая позволяет, используя результаты мониторинга рынка недвижимости и статистические методы математического моделирования, определить стоимость, максимально приближенную к рыночной.

Перечислю цели и задачи внедрения массовой оценки объектов недвижимости в г. Москве. Главная из них — повышение эффективности управления объектами недвижимости, создание цивилизованного конкурентного рынка. Система массовой оценки стоимости отчетов недвижимости позволит решить следующие задачи:

- прогнозирование тенденций развития рынка недвижимости и потенциала увеличения доходов бюджета;

- снижение затрат на проведение работ по оценке, стоимости при разработке проектов управленческих решений;

- обеспечение контроля отчетов об индивидуальной оценке недвижимости;

– формирование систем поддержки принятия городских управленческих решений и т.д.

Для достижения поставленных целей и решения задач была разработана концепция применения массовой оценки объектов недвижимости в г. Москве. Ее ожидаемые результаты:

– для органов городской власти — решение вышеизложенных задач;

– для арендаторов, инвесторов — публичность сведений о стоимости объектов недвижимости, «прозрачность» системы определения ставок аренды и увеличения инвестиционной привлекательности городского рынка недвижимости за счет снижения рисков вложения капитала.

Предварительные результаты внедрения системы массовой оценки объектов недвижимости показывают, что потенциал увеличения ставок арендной платы до рыночного уровня оценивается от двух до трех с половиной раз от существующего уровня арендной платы. Снижение затрат на проведение индивидуальных оценок возможно с 240 до 70 млн рублей. Достигается существенное со-

кращение времени для принятия предварительных управленческих решений.

Наличие стоимостной информации о городских объектах недвижимости способствует повышению активности и «прозрачности» принимаемых решений. В перспективе система массовой оценки позволит в рабочем порядке устранять конфликты при установлении размера арендной платы в нежилых помещениях, находящихся в собственности города, или при принятии решения об изъятии для городских нужд.

Во всем мире одним из основных источников налоговых доходов местной казны является налогообложение недвижимости.

В настоящее время в России на федеральном уровне прорабатывается вопрос о введении местного налога на недвижимость и установления порядка расчета налогооблагаемой базы по этому налогу на основе массовой оценки стоимости. Для Москвы это наиболее важно и актуально, но может использоваться и в целом ряде других областей.

Для практического внедрения системы массовой оцен-

ки Департамент имущества г. Москвы предлагает в рамках городской целевой программы «Электронная Москва» создать информационную подсистему массовой оценки всех объектов недвижимости, находящихся в собственности г. Москвы и расположенных на территории г. Москвы.

Создание такого информационного ресурса позволит получать органам государственной власти и местного самоуправления, а также субъектам предпринимательства объективную стоимостную информацию, что, в свою очередь, повысит прозрачность и инвестиционную привлекательность рынка недвижимости и других смежных рынков.

Создание и использование модели массовой оценки недвижимости в г. Москве не умаляет роли и значимости сложившейся системы независимой оценки. Москва не собирается отступать от соблюдения норм федерального законодательства, обязывающего привлекать независимого оценщика. Привлечение подрядчиков для выполнения оценки стоимости будет строиться, как и сейчас, на конкурсной основе.

Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков, генеральный директор Совета объединений оценщиков СНГ

ЗАЧЕМ НУЖНЫ СТАНДАРТЫ СНГ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ?

ТЕЗИСЫ ВЫСТУПЛЕНИЯ

ВВЕДЕНИЕ

Изменения в мировой экономике во второй половине прошлого столетия стимулировали перемены в мировом оценочном движении. Была сформирована система Международных стандартов оценки (МСО) [1], которая постепенно стала находить все большее признание как среди оценщиков различных стран, так и среди представителей смежных профессий, в первую очередь бухгалтеров. Целью МСО было в первую очередь закрепление единых традиционных подходов к оценке, сложившихся за столетия деятельности в условиях стабильной развитой экономики, характерной для ведущих

стран мира в предшествовавший период.

Постепенно стало ясно, что оценочная деятельность в условиях переходной экономики имеет новые, дополнительные существенные особенности, которые не замечались в традиционных оценочных руководствах. Следует отметить, что термин «переходная экономика» носит условный характер. Конечно, в первую очередь он относится к экономикам бывшего социалистического лагеря, находящимся на переходе от плановой формы хозяйствования к рыночной. Но, как выяснилось в дальнейшем, некоторые элементы переходной экономики проявляются во вполне стабильных экономически разви-

тых странах на отдельных рынках в отдельное время. Дискуссия, развернувшаяся после доклада автора [2], подтвердила актуальность проблемы для развивающихся стран Тихоокеанского региона; такими же были результаты доклада на Панамериканском конгрессе оценщиков 2005 г. Наконец, относительно недавние скандалы в США, связанные с компанией «Энрон» и другими, в числе прочего продемонстрировали, что отсутствие учета особенностей оценки в этих ситуациях иногда приводит к катастрофическим последствиям.

Выпущенный в 2001 г. так называемый «Белый документ» — комментарий к МСО, посвященный оценке на формирующихся

рынках, — привлекает внимание к необходимости использования стандарта рыночной стоимости и описывает трудности оценочной деятельности в этих условиях, не давая рекомендаций по их преодолению. Целью настоящего доклада, в основу которого положены существенно переработанные статьи [3–4], является попытка создания более пригодного для практики подхода.

ОСОБЕННОСТИ МЕТОДОЛОГИИ

1. Необходимость конкретизации денежной единицы оценки

В МСО подчеркивается необходимость формулирования задания на оценку до начала оценочных работ. Говорится, что цель оценки и соответствующий ей вид определяемой стоимости вместе составляют так называемое основание оценки. При этом по поводу используемой денежной единицы упоминается, что, как правило, оценка производится в местных денежных единицах. Это означает, что не имеет особого значения, в какой валюте осуществляется оценка: в местных денежных единицах или в одной из мировых валют. Действительно, в случае стабильной экономики разница между курсами какой-либо мировой валюты по отношению к местной денежной единице в различных банковских учреждениях страны появляется в третьей-четвертой значащей цифре, что заведомо превышает точность оценки.

В ситуации переходной экономики курсы какой-либо мировой валюты по отношению к местной денежной единице, действующие на различных рынках, могут существенно отличаться (вплоть до нескольких раз). Например, покупая ноутбук (или авиатур) за \$ 2000, опытный покупатель спросит: «По какому курсу?» И не удивится, услышав, что названный курс превышает средний банковский на 20...30 %. Подобное увеличение курса происходит и на других рынках, в первую очередь связанных со строительством, что объясняется некоторой долей так называемых черных безналоговых расчетов.

Как следствие, в условиях переходной экономики перед производством оценки необходимо наряду с целью оценки и видом стоимости конкретизировать денежную единицу оценки. При этом в качестве таковой оценщик должен выбрать денежную единицу, адекватную рынку объекта оценки. На наш взгляд, этот элемент настолько существен, а его отсутствие может настолько исказить результат оценки, что его следует включить в основание оценки вместе с целью оценки и соответствующим ей видом определяемой стоимости.

2. Необходимость конкретизации объекта оценки

В условиях переходной экономики появляется потребность в оценке достаточно нетрадиционных объектов. В области недвижимости в первую очередь необходимо отметить незавершенное строительство и вклад арендатора в улучшения, для оценки которых разработаны специальные методы [5–6]. Достаточно распространенной становится оценка обязательств (например, дебиторской задолженности) и услуг.

Некоторые ситуации прямо противоположны обычно наблюдаемым в экономически развитых странах. Ярким примером может служить большая стоимость частного права собственности (например, права длительной аренды недвижимости) по сравнению с полным правом собственности, что бывает в типичном случае, когда арендные платежи меньше земельного налога и риски, связанные с арендой объекта недвижимости, меньше рисков собственника. Именно эта ситуация в ряде стран может быть причиной торможения объявленной правительством приватизации.

Однозначная идентификация объекта оценки была необходима всегда, но в условиях переходной экономики на нее следует обратить особое внимание.

3. Необходимость использования всех подходов к оценке

Оценка в условиях переходной экономики осуществляется традиционными методологическими подходами (затратным, доходным

и сравнительным). Особенности их реализации в конкретных методах мы обсудим ниже, а сейчас отметим, что в силу ненадежности рыночных данных оценка должна быть выполнена с применением максимального числа доступных подходов, в общем случае всех трех. Природа ненадежности данных в каждом из подходов различна, поэтому применение всех подходов для оценки одного и того же объекта компенсирует недостатки каждого из них.

Как следствие, возникает проблема согласования подходов, практически не затрагиваемая в традиционных учебниках оценки (см., например, [7]). Для этого применяются как методы, не меняющие результаты отдельных подходов (методы среднего, средневзвешенного, многокритериальный, экспертные, общий подход), так и метод самосогласования, в котором используются результаты отдельных подходов в динамике [8].

4. Особенности применения отдельных подходов

Рассмотрим особенности применения отдельных методологических подходов к оценке.

В затратном подходе специфика переходной экономики проявляется при оценке недвижимости. Типичной является ситуация, когда местная строительная база устарела по отношению к базе стран стабильной экономики. Для отдельных регионов и стран срок запозывания местной строительной базы может достигать нескольких десятков лет. Все это затрудняет пользование современной справочной литературой.

Помимо этого в странах переходной экономики, как правило, не существует достаточно долгой непрерывной традиции публикации индексов строительства. В частности, в бывшем СССР индексы строительства не публиковались в первой половине прошлого столетия, поэтому базисными ценами строительства на этой территории обычно принимаются цены 1984 или 1991 гг., а не 1913 г., как, например, в Германии.

В доходном подходе, как правило, необходимо учитывать зна-

чительную инфляцию (иногда до 1000 % и более) и большие риски. Это ведет к необходимости использовать переменные ставки в дисконтной процедуре, особенно для длинного периода. В то же время обычный срок возврата инвестиций достаточно мал, он может составлять 3–4 года.

В сравнительном подходе следствием того, что развитой рынок отсутствует, является недостаток подходящих аналогов. Это обычно ведет к усложнению статистических процедур.

Важно отметить, что во многих странах из-за особенностей налогообложения данные предложения являются более достоверными, чем данные сделок купли-продажи.

Рынки довольно подвижны, что приводит к необходимости более тщательного их мониторинга. Так, Белорусское общество оценщиков с лета 2000 г. публикует ежеквартальные квартирные индексы БОО по данным рынка купли-продажи квартир в столице Беларуси городе Минске [9].

КАКИМИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СТАНДАРТЫ ДЛЯ ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКИ?

В настоящее время в мире существует достаточно сложная система профессиональных стандартов оценки. На верхнем уровне находятся стандарты, претендующие на роль всемирно признанных. В первую очередь это МСО, которые и создавались с этой целью. Также следует отметить национальные стандарты, которые в силу международной деятельности поддерживающих их организаций также претендуют на роль признанных всемирно: так называемая Красная книга Королевского института аккредитованных землемеров из Великобритании, старейшей и, по-видимому, крупнейшей национальной организации оценщиков, и Единообразные стандарты профессиональной оценочной практики Фонда оценки из США. Справедливости ради следует сказать, что Международный комитет по стандартам оценки много сделал для выполнения МСО вышеозначенной миссии, в частности, было достигнуто важное решение о сотрудничестве с Международным

комитетом по стандартам финансовой отчетности, а также Международным объединением организаций по ценным бумагам, что, в частности, привело к гармонизации МСО и Международных стандартов финансовой отчетности.

На нижнем уровне находятся национальные стандарты оценки, которые во многих странах отсутствуют или недостаточно разработаны.

В последнее десятилетие наблюдаются попытки создания стандартов промежуточного уровня — региональных. Это соответствует тенденциям регионального экономического сотрудничества. Такие стандарты должны отражать специфику оценки в условиях экономики региона, и, что немаловажно, должны быть написаны на языке экономики региона. Всего это нельзя достичь, переведя, например, МСО на язык местной экономики.

Поэтому одной из важных сторон деятельности международной ассоциации «Совет объединений оценщиков Содружества независимых государств», исполнительная дирекция которой находится в Беларуси, является создание русскоязычных Стандартов оценки стоимости в СНГ, в первую очередь включающих в себя стандарты, отсутствующие в Международных стандартах оценки и отражающие специфику переходной экономики.

Нет сомнения, что в дальнейшем для работы в качестве оценщика на наших сложных рынках иностранные компании должны пройти сертификацию своих возможностей в соответствии с региональными стандартами оценки стоимости в СНГ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подведем итоги.

- Оценочная деятельность в переходных экономиках имеет ряд существенных особенностей, на некоторых из них мы останавливались выше. Игнорирование этого может привести к получению заведомо неверных результатов.

- То, что мы называли особенностями оценки в переходной экономике, может проявляться в любой стране на отдельных рынках в отдельное время.

- Эти особенности настолько важны, что их важно отразить в стандартах оценочной деятельности. С этой целью целесообразно создавать региональные стандарты оценки.

- Региональные стандарты оценки создаются в гармонизации с Международными стандартами оценки (а значит, и с Международными стандартами финансовой отчетности) на языке экономики региона с учетом особенностей оценки в условиях переходной экономики.

ЛИТЕРАТУРА

1. International Valuation Standards. 7th ed. L.: IVSC, 2005. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2005. 414 с.)
2. Trifonov N. Valuation in Transition Economies // Intern. Real Estate Soc. Conf. '99. Kuala Lumpur, Malaysia. P. 67.
3. Трифонов Н.Ю. Оценка в странах переходной экономики // Бухгалтерский учет и анализ. 1998. № 8.
4. Trifonov N. Appraisal in Transition Economies // The Appraisal Journal. 2002. LXX. N1.
5. Трифонов Н.Ю., Коротков М.В. Недвижимость на весах оценщиков: незавершенное строительство // Бухгалтерский учет и анализ. 1997. № 5.
6. Трифонов Н.Ю., Хинич В.А. Оценка вклада арендатора в стоимость недвижимости при ремонте и реконструкции // Бухгалтерский учет и анализ. 1998. № 11.
7. The Appraisal of Real Estate. 12th ed. Chi.: Appraisal Institute, 2001.
8. Трифонов Н.Ю. Согласование подходов к оценке стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. № 10.
9. Трифонов Н.Ю. Рынок квартир города Минска // Вопросы оценки. 2001. № 1.

Альфонс Мецгер, президент ЕГАО*стенограмма выступления*

Дорогие коллеги! Дамы и господа!

С самого начала я хотел бы поблагодарить вас за приглашение в Москву на ваш конгресс и за возможность выступить на нем.

Как многие из вас, наверное, знают, я был в числе первых экспертов по недвижимости, приглашенных в Москву для передачи своего опыта по оценке недвижимости. Это было в начале 1990-х гг. Для меня это явилось незабываемым опытом, и с тех пор у меня здесь осталось множество друзей среди оценщиков и специалистов по недвижимости.

В настоящее время я имею честь быть президентом Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО — TEGoVA). Во время пребывания на данном руководящем посту мне удастся посещать множество европейских стран и изучать текущие нововведения и тенденции в секторе недвижимости и, что наиболее важно, в области оценочной культуры. Очень интересно узнавать о различных подходах властей и тех, кто в разных государствах и регионах регулирует рынок недвижимости, и особенно рынок оценки.

На протяжении последних лет произошли большие изменения в значимости рынка недвижимости в контексте широкой экономики. Сегодня я могу сказать, что большинство заинтересованных лиц признают огромную ценность рынка недвижимости со всеми вытекающими экономическими, социальными и социально-политическими последствиями, воздействующими на окружающую среду, и осуществляют свои действия с учетом этого.

Самым ценным товаром становится недвижимое имущество. Владение недвижимостью неразрывно связано с человеческой жизнью и ее перспективами, однако особо значимо то, что оно удовлетворяет многочисленные человеческие потребности и желания. Недвижимость занимает особое место в человеческом су-

ществовании. Вся человеческая деятельность началась с того, что потребовалось найти удобные места для жизни и снабдить их предметами и утварью, которые стали неотделимыми от общей социальной и экономической атмосферы.

Для недвижимости стоимость проистекает из-за того, что она оказывается объектом человеческого желания и экономической полезности. Однако стоимость, приписываемая объекту недвижимости, ограничивается не только людьми, чье пожелание создает эту стоимость.

Очень важны последствия, к которым приводит эта стоимость, для всех тех, чье благосостояние затрагивается или может быть затронуто ее использованием. Ведь весьма существенная доля частного и общественного богатства в мире состоит из недвижимости. Такое богатство является фундаментальным для общества и требует, чтобы то имущество, из которого оно состоит, подвергалось сознательному и аккуратному обращению с позиции стоимости. Однако мы должны осознавать, что недвижимость не безгранична.

Недвижимость практически для каждой компании является одним из наиболее важных средств производства. А для частных лиц недвижимость — это самое главное средство для удовлетворения потребности в жилище, а также достижения социального статуса и чувства комфорта и безопасности, особенно в пожилом возрасте.

Для отрасли туризма и гостиничного хозяйства недвижимость — это не только средство производства, но и важный аспект для отдыха и релаксации людей, потому что она также характеризуется высокой социальной и экономической важностью.

Сложно переоценить значимость рынка недвижимости и ее взаимосвязь с экономикой в целом. Рынок недвижимости, словно в зеркале, отражает мак-

роэкономические события и становится все более важным для измерения воздействия международных процессов на национальные экономики и общие события в них. Кроме того, рынок недвижимости является сейсмографом богатства и силы, экономической конкурентоспособности, полной занятости и социальной стабильности.

Недвижимость как ценный инструмент денежных вложений и как частные и промышленные объекты может подвергаться рациональному использованию и управляться в сочетании с другими объектами только тогда, когда она оказывается в руках профессиональных управляющих, и при этом повышается ее устойчивая прибыльность и образовывается дополнительная стоимость. Однако недвижимость, являясь долгосрочным инструментом инвестирования и производства, также оказывается подверженной риску и является источником больших потерь для предприятий, если инвестиции приводят не к тем результатам, которые ожидалось. Она также может иметь самые неблагоприятные последствия для развития всей экономики.

Оценщик недвижимости, дающий сегодня совет финансистам или инвесторам, должен не только знать местный рынок и местную информацию, но и пользоваться доступом к международной информации для того, чтобы иметь возможность выявлять возникающие тенденции на начальной стадии и сразу же учитывать их в своей деятельности.

Все представители сообщества консультантов по недвижимости, в том числе имеющие общую заинтересованность профессиональные группы юристов, доверительных управляющих, представители финансовых институтов, исследователи рынков и архитекторы, должны обеспечить институциональных и частных инвесторов и финансистов надежными критериями при-

нения решений. Эти критерии должны содержать представление об устойчивой стоимости конкретных объектов недвижимости и пролить свет на их стоимость с учетом взаимосвязи и тенденций развития событий на международных рынках.

Кроме того, события и обстановка в местной экономике региона и на финансовом рынке влияют не только на величину процентных ставок и рынок валюты, но и также существенным и еще более заметным образом воздействуют на поведение инвесторов и инвестиции в недвижимость, тем самым гарантируя обеспеченную занятость и экономический успех.

Сделав эти общие наблюдения, я хотел бы теперь поговорить о работе ЕГАО (TEGoVA), об историческом, текущем и будущем положении этой организации.

Дорогие коллеги, позвольте мне кратко обрисовать историю нашей ассоциации.

В 1989 г. в Брюсселе был организован Европейский комитет ФИАБСИ, для того чтобы осуществлять в этой столице Европейского Союза представительство интересов участников европейского рынка недвижимости.

Так возник институт CERI. Отделом этого института была организация под названием EUROVAL (Еврооценка), которая очень активно занималась проблемами в области оценки недвижимости. Параллельно с EUROVAL работу в этом направлении начиная с 1977 г. вела другая европейская оценочная организация — TEGOVOFA (Европейская группа оценочных организаций по оценке внеоборотных активов).

Признавая сотрудничество европейских государств в деле региональной интеграции, вскоре после подписания Маастрихтских соглашений в 1992 г. руководство решило объединить обе организации EUROVAL и TEGOVOFA в единую ассоциацию, которой было дано название TEGoVA (ЕГАО).

Развитие Евросоюза продол-

жалось, по мере того как с 1 января 1995 г. в него вступили еще три страны — Австрией, Финляндией и Швецией. В 2004 г. произошло еще одно расширение Евросоюза — новыми членами Евросоюза стали 10 государств. Несколько других государств сейчас также находятся на стадий переговоров по поводу их вступления в Европейский Союз.

Вскоре после формирования ЕГАО в 1995 г. было разработано и опубликовано первое издание Европейских стандартов оценки. В 2002–2003 гг. эти стандарты были пересмотрены и опубликованы вновь и, кроме того, был сделан их перевод на несколько языков. Совсем недавно стандарты были переведены на французский язык и, как я слышал, тираж в несколько тысяч экземпляров уже полностью распродан.

Я хотел бы воспользоваться возможностью и поблагодарить тех коллег, которые в течение последнего десятилетия смогли мудро предвидеть будущие изменения и заложили основу для перспективы и успеха ЕГАО.

На сегодняшний день в масштабах мировой глобальной экономики и не только в Европе произошли совершенно новые изменения, с которыми нам теперь предстоит столкнуться. Нам следует заняться поиском и выработать подходящие и конструктивные ответы на все эти изменения.

На мировой арене со все большим упорством дает знать о себе глобализация — процесс, который еще очень далек от завершения. Рынки капитала сегодня определяют экономические события. Стоимость капитала акционеров становится самым главным аспектом поведения и, я бы даже сказал, «вопросом веры».

Около двух столетий назад один хорошо известный политик пришел к выводу, что в начале следующего тысячелетия несколько финансовых центров мира будут диктовать мировую экономику. Это, в конечном счете, произошло и оказало весьма разрушительное воздействие на многих людей.

Теперь эффекты глобализации со всеми их положительными и отрицательными сторонами стали важной темой современности; они характеризуются своей собственной динамикой, которая находится под воздействием сил на финансовых рынках.

Мы периодически удостоверяемся, что глобализация и связанные с ней процессы не ограничиваются принятыми международными этическими нормами и профессиональными правилами. Глобализация — это находящееся в широком обиходе слово, которое, насколько я знаю, не описывается в директивах наподобие тех, которые существуют в Европейском Союзе.

Для того чтобы дать глобальным явлениям достойный ответ, Европа должна осознать, в первую очередь, саму себя и не только иметь определенный и утверждаемый образ, который оказался поврежденным в связи с процессами ускоренного развития, но и также (что наиболее важно) продвигаться в политическом, экономическом и социальном направлении. Необходимо разрешить безотлагательные проблемы в Европейском Союзе и в странах — членах ЕС, равно как и вопросы гармонизации, и достичь взаимопонимания по поводу организации и последующих путей развития.

Мы также участвовали в дискуссиях с другими странами Европы, которые не являются членами ЕС, в том числе с Россией. Эти страны составляют важную часть экономики Европы.

Во многих случаях требуется поддержка высококвалифицированных специалистов-экспертов, которые при совместном взаимодействии и согласно историческим, национальным и местным обычаям закладывают основу для общих европейских принципов, которые затем принимаются и признаются в качестве европейских стандартов. Здесь, уважаемые дамы и господа, как раз и находится та сфера, в которой проявляются обязанности европейских организаций, таких как ЕГАО.

Для того чтобы заложить и выработать приемлемые и устойчивые стандарты, Еврокомиссии в Брюсселе требуется поддержка европейских организаций, которые обладают достаточной технической компетентностью и готовы предложить все необходимые разработки для принятия решения. При этом не обойтись без сотрудничества и обмена опытом со специалистами из разных стран — членов ЕС.

На последней Генеральной ассамблее ЕГАО, которая проводилась 12 ноября этого года в Вене, по инициативе Энрико Кампаньоли, представителя одного из итальянских институтов, было выдвинуто следующее предложение: «Генеральная ассамблея должна принять решение по поводу того, чтобы начать процедуру представления в Европейскую комиссию относительно статьи 15 директивы 2005/36/ЕС, касающейся признания профессиональных квалификаций. На этой основе следует выработать квалификации для оценщиков, чтобы гармонизировать охват и содержание оценочной профессии и статус этой профессии в соответствии со статьей 11 директивы».

Генеральная ассамблея проголосовала за это предложение.

ЕГАО, которая сейчас представляет 27 европейских стран и более чем 40 организаций-членов, в которых состоят около 50 000 оценщиков недвижимости (Россию представляет РОО), признает ответственность настоящей задачи и готова идти вперед.

На последнем общем собрании ЕГАО также обсуждался этот вопрос и было принято решение о пересмотре «Голубой книги» (Европейских стандартов оценки — ЕСО).

Чрезвычайно динамическое и постоянное развитие рынков и их законодательного регулирования и последствия этого, проявляющиеся на уровне деловой жизни, требуют от оценки недвижимости подходов, которые являются всесторонними и научно обоснованными, и при этом вряд ли можно будет обойтись без изменений в существующих стан-

дартах и определениях.

После публикации «Голубой книги 2» в 2003 г. уже вышло множество новых директив и законов, изменилась и общая атмосфера, проявились новые тенденции, особенно в связи со вступлением десяти новых стран в ЕС в 2004 г.

«Голубая книга» нужна для того, чтобы в ней отражались общие условия и конкретные требования и рекомендации в сфере европейской оценки, поэтому она призвана служить сборником стандартов для всех тех, кто работает на рынке недвижимости, а также для лиц, которые тесно связаны с этой отраслью.

Оценщики, представители сектора финансовых услуг, ответственные лица из сферы государственного управления, юристы, бухгалтеры и работники судов в своей повседневной профессиональной жизни должны быть способны получать информацию из «Голубой книги». Поэтому необходимым условием является краткий, легко воспринимаемый, понятный и удобный для пользователя формат текстового изложения, который позволил бы внести ясность в процесс рассмотрения.

Наши стандарты, более того, должны учесть соответствующие особенности различных стран, национальных рынков и юридических систем и воплотить эти условия в ясные совместимые требования и стандарты оценки в соответствии с дополнительными ограничениями, налагаемыми директивами Европейского Союза.

Следует также отметить сопоставимость и взаимосвязь с оценочными стандартами других континентов (таких как USPAP, Азиатские стандарты) и с Белой книгой (Международными стандартами оценки — МСО).

Инвестиции в недвижимость все более превращаются в продукт рынка капитала. Такое развитие делает возможным участие в международном рынке недвижимости не только крупных инвесторов. Главным образом оно расширяет возможность выхода

на рынок для более мелких участников посредством вложений в фонды недвижимости или в публичные компании, связанные с недвижимостью.

Однако данное обстоятельство также означает, что требуются более жесткие условия обслуживания рынка, т.е. оценка должна не только соответствовать самым лучшим международным стандартам качества, но и быть понятной и удовлетворять нуждам сопоставимости для различных инвесторов.

Ответственность за это и готовность нести эту ответственность ложится на плечи специалистов по недвижимости и оценщиков, которые внесут свой вклад в дело защиты инвесторов, если будут стремиться к ведению профессиональной деятельности на самом высоком квалифицированном и ответственном уровне.

Более того, вызовом для специалистов по недвижимости оказывается то, что рынки капитала являются одними из самых быстро растущих и изменяющихся сфер экономики. Поэтому продолжение образования и развитие новых навыков, также как и принятие новых стандартов и методов оценки, является важной задачей для специалистов по оценке.

Другими важными аспектами деятельности экспертов по недвижимости (помимо того, что рынки в Европе становятся все более увязанными между собой и международными) являются: нарастающая активность на рынке слияний/поглощений; продолжение приватизации активов недвижимости, находящихся во владении государства; введение в действие новых Базельских соглашений, регулирующих банковскую деятельность («Базель 2»). Все это ставит перед оценщиками недвижимости новые задачи и открывает новые горизонты.

Следует уделить особое внимание тому, что во многих государственных пенсионных системах и частных пенсионных организациях наблюдается усиливающийся выход на рынки

капитала, поэтому следует четко устанавливать рамки деятельности оценщиков средств таких фондов и учитывать все вопросы этики и обеспечения профессиональной ответственности.

Другой областью деятельности в качестве специалистов по оценке активов оказывается сфера корпоративных слияний и поглощений на национальном и международном уровне. Здесь наши компетентные знания также играют очень важную роль и оказываются востребованными.

И, наконец, перед нами поставлены важные задачи в международной бухгалтерской области (в системе Международных стандартов финансовой отчетности — МСФО). Это также оказывается важным и ответственным делом для экспертов по недвижимости.

Поэтому сейчас ЕГАО опять занимается рассмотрением минимальных требований к оценщикам и их оценкам, а также вопросами, касающимися этики и независимости оценщиков. На современном этапе актуальной является разработка кодекса корпоративного управления. Принятие кодекса важно и с точки зрения страхования оценочных услуг. За последние 5–7 лет на европейском рынке капитала бы-

ло потеряно 700...800 млрд евро. Куда они исчезли? С одной стороны, они потрачены на новые инвестиции, с другой — на большие страховые премии, запрашиваемые страховыми компаниями. В каждом заказе на оценку в Европе присутствуют страховые обязательства, полностью покрывающие стоимость оценки недвижимости. Если умышленное искажение итоговой стоимости объекта недвижимости доказано, наступает финансовая, административная, а в некоторых случаях и уголовная ответственность. Факты привлечения к уголовной ответственности имели место в Австрии и Германии.

Развитие Кодекса корпоративного управления будет столь же необходимым и важным для ЕГАО, как и пересмотр ныне существующего процесса сертификации. Также рассматривается создание возможной новой дополнительной системы сертификации.

В настоящее время в Европе обсуждается содержание стандартов. Результат этих обсуждений окажет существенное воздействие на европейскую экономику, а в силу этого — и на наш профессиональный статус.

Во всех этих отношениях та-

кая организация, как ЕГАО, должна выступить с ясной и конструктивной позицией.

Дорогие дамы и господа, перечень задач, которые мы, ЕГАО, должны решить для Европы, ее укрепления и дальнейшего роста, очень велик и, более того, значим в этих отношениях.

Дорогие коллеги, я не только побуждаю вас заинтересованно сотрудничать по этим задачам, но и также предлагаю всем ответственным лицам и тем, кто принимает решения: политикам, контролерам финансовых рынков, банкам, защищающим инвесторов, — активно поддерживать нас в этой работе во благо будущего процветания Европы.

Будучи убежденным европейцем, я знаю, что, каким бы важным не был аспект международной глобализации, принципиальное значение имеет защита облика Европы и ее стран со всеми их национальными, историческими и культурными особенностями, равно как и движение вперед к успешному и желательно бескризисному будущему.

Мы должны сохранить себя для того, чтобы развиваться дальше.

Е.И. Нейман, канд. техн. наук, вице-президент РОО, президент МАОК

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ОСНОВЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

тезисы выступления

Для эволюционного перехода от системы государственного регулирования к системе саморегулирования оценочной деятельности в среднесрочной перспективе потребуются провести анализ последствий этого перехода. Целью этого анализа служит выбор наиболее адекватной системы самоорганизации для Российской Федерации. Международный опыт регулирования этого вида деятельности показывает, что основным объектом регулирования и самоорганизации является специалист-оценщик. Введение на первом этапе систем самоорганизации для юридичес-

ких и физических лиц является следствием отменяемой системы лицензирования и обеспечения преемственности сложившейся системы организации оценочной деятельности, в том числе сохранения реестра оценщиков, систем рейтингов и обучения и т.д.

На начальном этапе развития оценки стоимости имущества в Российской Федерации объединение специалистов-оценщиков в рамках Российского общества оценщиков (РОО) позволило сформировать инфраструктуру по оценке стоимости имущества. Именно такая форма самоорганизации уже показала свою жизне-

способность, и после завершения первого этапа по формированию новой системы саморегулирования такая форма самоорганизации может рассматриваться как основная.

Решение Конституционного суда РФ от 19 декабря 2005 г. по рассмотрению жалобы индивидуального предпринимателя (арбитражного управляющего) А. Меженцева подтвердило, что для специалистов, осуществляющих публичную функцию защиты прав, введение особых требований по закону, в том числе и требование по обязательному членству в саморегулируемой организации,

не противоречит действующему законодательству. Данное решение определило, что система саморегулирования профессионального вида деятельности по закону должна распространяться на специалистов, а не на предпринимательские структуры, осуществляющие деятельность того или иного вида.

Схема введения двух типов СРО (оценщиков и специалистов-оценщиков), предложенная в проекте Федерального закона «О внесении изменений в “Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации”», видимо, должна быть пересмотрена, хотя данная схема организации саморегулирования в определенной степени является компромиссным решением, учитывающим сложившуюся ситуацию на рынке услуг по оценке.

Сложившиеся системы саморегулирования оценочной деятельности в странах с развитыми рыночными отношениями в своей основе базируются на организации и самоорганизации специалистов-оценщиков.

Существующие признанные системы международной сертификации (аттестации) также ориентированы на специалистов-оценщиков. Кроме того, для специалистов смежных областей (профессиональных бухгалтеров и аудиторов, финансовых (инвестиционных) консультантов) действуют системы аттестаций именно специалистов — физических лиц. Первичным звеном, обеспечивающим качество оказываемой услуги, является специалист, обладающий набором знаний, навыков и умений. Собственно, сама система организации ведения бизнеса может быть различна, включая частную практику, создание полных товариществ, открытых и закрытых акционерных обществ, и т.д. Как показал опыт осуществления контроля за деятельностью лицензированных оценщиков, не составляет большого труда перерегистрировать новое юридическое лицо и продолжить профессиональную деятельность. Таким образом, действенный

контроль за качеством оказываемых услуг, включая удаление с рынка недобросовестных оценщиков, может быть достигнут только при условии переноса центра тяжести в этом вопросе на специалистов-оценщиков.

Оценочная деятельность не является исключительным видом деятельности. Специалисты-оценщики или подразделения по оценке входят в составы аудиторских, риэлторских, юридических или консалтинговых компаний. При этом руководители (собственники) этих компаний зачастую не являются специалистами-оценщиками. Таким образом, перенос центр тяжести в вопросе саморегулирования, по сути, на объединение работодателей (а СРО оценщиков являются именно таким объединением) и лишение специалистов-оценщиков возможности защиты своих интересов в случае конфликта с работодателем по профессиональным вопросам в конечном итоге может привести к полной деградации этого вида деятельности.

На переходном этапе от государственного контроля к саморегулированию с учетом нерешенности целого ряда вопросов, в том числе и вопросов по экспертизе отчетов, создание двух типов СРО позволяет выработать сбалансированную систему оценки стоимости имущества. Хотя, в принципе, возможен и иной вариант организации системы саморегулирования.

Необходимо также учитывать, что действующая система подготовки и профессиональной переподготовки специалистов-оценщиков требует своего развития, в первую очередь, связанного с завершением процесса формирования полноценных программ профессиональной переподготовки с присвоением квалификации. Введение этой системы позволит завершить выработку общих стандартов в образовании оценщиков. Только после завершения этого этапа можно будет ставить вопрос о введении системы аттестации и перееаттестации специалистов-оценщиков.

Схема организации системы саморегулирования оценки стоимости имущества в Российской Федерации при наличии только организации СРО специалистов-оценщиков с закреплением этой системы с последующих редакциях Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» может быть представлена в следующем виде:

1. Основным условием осуществления оценочной деятельности является наличие у оценщика (юридического лица или предпринимателя без образования юридического лица) договора страхования гражданской ответственности с набором определенных требований к этому договору.

2. Отчеты об оценке признаются таковыми по закону, если они подписаны специалистами-оценщиками, являющимися членами соответствующего СРО специалистов-оценщиков, внесенного в государственный реестр, а также должностным лицом юридического лица или предпринимателем без образования юридического лица, включенного в реестр, который ведется СРО специалистов-оценщиков.

3. СРО специалистов-оценщиков, в свою очередь, должно иметь договор страхования гражданской ответственности или компенсационный фонд, сформированный из взносов своих членов.

4. В случае признания по суду несоответствия отчета требованиям законодательства и определении размера компенсации за причиненный ущерб потребителю, возмещение этого ущерба осуществляется как оценщиком, так и СРО специалистов-оценщиков. Распределение долей участия в возмещении ущерба между юридическим лицом и СРО специалистов-оценщиков может быть определено в рамках соглашения либо быть фиксированным: например 70 % — юридическое лицо, 30 % — СРО специалистов-оценщиков.

5. СРО специалистов-оценщиков ведет реестр предпринимателей без образования юридического лица и юридических лиц, в ко-

торых работают специалисты-оценщики и для которых это юридическое лицо является постоянным местом работы.

6. В случае выявленных нарушений специалисты-оценщики исключаются из членов СРО, а юридическое лицо, где они работают, — из соответствующего реестра.

7. Договор страхования гражданской ответственности заключается только при наличии у юридического лица выписки из реестра СРО специалистов-оценщиков, в котором также указываются специалисты-оценщики, постоянным местом работы которых является это юридическое лицо.

8. Исключение специалистов-оценщиков из СРО означает исключение из реестра СРО юридического лица, в котором работают исключенные специалисты-оценщики. Эта информация доводится до сведения союза (ассоциации), объединяющей страховые компании. В договоре страхования гражданской ответственности в особых условиях указывается, что данный договор действует только при условии включения юридического лица в соответствующий реестр СРО специалистов-оценщиков и приостанавливается или расторгается при исключении юридического лица или предпринимателя без образования юридического лица из соответствующего реестра.

9. Страховые компании не имеют права заключать договоры страхования гражданской ответственности с предпринимателями и юридическими лицами, сотрудники которых исключены из СРО специалистов-оценщиков и, соответственно, данные юридические лица и предприниматели без образования юридического лица исключены из соответствующего реестра.

10. Если в составе юридического лица работают специалисты-оценщики, входящие в разные СРО специалистов-оценщиков, собственник юридического лица вправе выбрать СРО, в реестр которого будет внесена данная компания.

11. Если в результате выявленных нарушений юридическое лицо, в котором работают специалисты-оценщики, состоящие в разных СРО, исключается из реестра данного СРО, включение этого юридического лица в реестр иной СРО запрещается.

12. Специалисты-оценщики вправе добровольно входить и выходить из состава СРО. В случае если исключение специалиста-оценщика из состава СРО произошло по решению суда, он может быть вновь принят в любое СРО не раньше, чем через три года после его исключения из СРО.

13. Информация об исключенных специалистах-оценщиках и юридических лицах по решению судов является публичной и доводится до сведений органом, уполномоченным осуществлять контроль за СРО специалистов-оценщиков.

14. Величина страховых тарифов для юридического лица или предпринимателя без образования юридического лица может определяться страховыми компаниями дифференцированно, в зависимости от квалификации специалистов-оценщиков, количества этих специалистов в компании и размера суммы перестрахования или компенсационного фонда СРО специалистов-оценщиков.

15. Система контроля за СРО специалистов-оценщиков реализуется органом, уполномоченным осуществлять контроль и регулирование оценочной деятельности.

16. В члены СРО принимаются физические лица, имеющие соответствующее образование.

17. СРО специалистов-оценщиков вправе устанавливать внутренние квалификационные требования, в том числе вводить требования по стажу работы для специалистов-оценщиков, которые допускаются к аттестации с последующим правом подписи отчетов, устанавливать квалификационные требования при приеме новых членов, включая проверку (экспертизу) отчетов для вновь вступающих членов, и т.д.

18. Право подписи отчетов специалиста-оценщика подтверждается персональной печатью

специалиста и именным свидетельством об аттестации оценщика с указанием срока действия аттестата.

19. В случае нарушения (исключения) специалиста-оценщика из СРО по решению суда или приостановки действия его членства специалист обязан вернуть аттестат и персональную печать в исполнительную дирекцию СРО.

20. Аттестация проводится периодически, например раз в 5 лет.

21. В случае нарушения своей деятельности по представлению уполномоченного государственного органа по контролю за саморегулируемыми организациями и соответствующего решения суда, СРО специалистов-оценщиков ликвидируется, а его члены имеют право вступить в иные саморегулируемые организации специалистов-оценщиков на общих основаниях. Юридические лица также будут включаться в соответствующие реестры.

Такая схема организации саморегулирования на базе СРО специалистов-оценщиков позволяет создать систему самоорганизации, которая обеспечивала бы контроль за профессиональным уровнем специалистов, обеспечивала имущественную ответственность как работодателя, так и профессионального сообщества, повышала бы престиж и статус специалиста-оценщика, а также его персональную имущественную ответственность за результаты работы.

Заложенная в подготовленной редакции проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» система саморегулирования при наличии двух типов СРО при подготовке окончательной редакции может быть скорректирована с учетом приведенных выше предложений.

Необходимо также учитывать, что введение системы СРО специалистов-оценщиков с предлагаемой системой страхования гражданской ответственности и системой компенсации убытков соответствует практике самоорганизации в странах с развитой рыночной экономикой.

И.В. Ефимов, Институт экономической экспертизы

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

ТЕЗИСЫ ВЫСТУПЛЕНИЯ

При всем многообразии инвестиционных проектов (а условия рынка и параметры проектов практически всегда уникальны) все проекты сводятся к интересам двух или более сторон с обязательствами по инвестированию и возврату предполагаемых денежных потоков, разнесенных по времени в будущем. При этом чем грамотнее осуществлен анализ рынка и позиционирован предмет инвестиционных соглашений, приближены к реальности сроки и произведено ценообразование, тем более точным окажется прогноз.

Основной особенностью при оценке инвестиционных проектов является правильное определение (идентификация) объекта оценки. Даже при участии большого числа сторон в инвестиционном проекте и сложной системе графиков финансирования и возврата проектов любой оцениваемый инвестиционный проект сводится к двум основным предметам, способным стать объектом оценки:

- 1) право требования на долю в инвестиционном проекте;
- 2) вклад одной (или нескольких) сторон в инвестиционный проект.

Согласно ст. 307 Гражданского кодекса РФ, право требования возникает в силу обязательства, при котором одна сторона (должник) должна совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанностей.

Таким образом, оцениваемым правом является имущественное право (право требования) одной стороны по итогам реализации инвестиционного проекта на получение определенных прав на результат реализации проекта в заранее определенном объеме, при условии выполнения всеми сторонами своих обязательств и требований, возложенных инвестиционным проектом.

Другими словами, оценивается право переуступки получения будущих выгод от проекта с учетом затрат по проекту, или то, за какие средства текущий собственник оцениваемых прав требования откажется от получения будущих благ.

Оценка права требования необходима при переуступке доли участника инвестиционного проекта другим участникам или продаже ее на открытом рынке,

при залоге данных прав в банке (примером может служить весьма распространенное кредитование под залог квартиры и нежилых помещений, находящихся на этапе строительства), при выплате компенсаций и выкупе доли государства в проектах и других случаях.

Вкладом одной стороны (или нескольких сторон) является передача стороной в инвестиционный проект объектов имущественных прав для более эффективного использования данных объектов в процессе реализации проекта. Другими словами, рассматривается отказ от текущего использования объектов имущественных прав и сознательного наложения на использование данных объектов ограничений и обязательств, предусмотренных инвестиционным проектом с целью получения дальнейших выгод по проекту. Фактически оценка данных объектов осуществляется по уже заранее определенному инвестиционным проектом варианту юридически разрешенного использования объекта. Оценка вкладов необходима для принятия решения об участии в инвестиционных проектах, определении условий участия и других случаях.

В.И. Кузнецов, канд. техн. наук, директор ОООНПО «Экоэнергия», действительный член Российского общества оценщиков

ОЦЕНКА РАЗМЕРА УБЫТКОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

ТЕЗИСЫ ВЫСТУПЛЕНИЯ

Введение

В соответствии со статьями 49–51, 54 Земельного кодекса Российской Федерации (в дальнейшем — ЗК РФ), а также статьями 235, 237, 239, 242, 243 Гражданского кодекса Российской Федерации (в дальнейшем — ГК РФ), изъятие земельного участка осуществляется в следующих случаях:

- выполнение международных обязательств Российской Федерации (ст. 49 ЗК РФ);
- размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (ст. 49 ЗК РФ);
- конфискация земельного участка (ст. 243 ГК РФ, ст. 50 ЗК РФ);

- реквизиция земельного участка (ст. 242 ГК РФ, ст. 51 ЗК РФ);
- изъятие земельного участка путем обращения взыскания по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ);
- изъятие земельного участка, который используется с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ);
- изъятие земельного участка, который не используется в

соответствии с его назначением (ст. 284 ГК РФ);

– принудительное прекращение права на земельный участок лиц, не являющихся его собственником, ввиду ненадлежащего использования земельного участка (ст. 54 ЗК РФ);

– иными обстоятельствами, в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию — в том числе путем выкупа земельных участков из земель находящихся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации (ст. 49 ЗК РФ).

В соответствии со статьями 12, 15, 16 ГК РФ, статьями 32, 57, 58, 62, 63 ЗК РФ, во всех указанных случаях (за исключением конфискации земельного участка) при изъятии земельного участка, должно производиться возмещение убытков в полном объеме. Возмещение убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства регулируется в соответствии со статьями 12, 15, 16 ГК РФ, статьями 32, 57, 58, 62, 63 ЗК РФ, а также постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77, которым утверждено специальное Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства (в ред. постановлений Правительства РФ от 27 ноября 1995 г. № 1176 и 1 июля 1996 г.).

В связи с изложенным выше рассмотрим основные принципы определения размера убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд (возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельного участка в силу специфических причин в настоящей статье не рассматривается).

1. Порядок оценки размера убытков при изъятии земельно-

го участка для государственных и муниципальных нужд

Оценка размера убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется с учетом требований следующих законодательными и подзаконными актами Российской Федерации:

- Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 137-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации»;

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, 1994г.;

- Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- Земельный кодекс Российской Федерации, 2001 г.;

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 138-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. № 143-ФЗ);

- Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 г.);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;

- Временные методические рекомендации «Расчет размера убытков, причиненных собственникам земельных участ-

тков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных и муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», утвержденные руководителем Росземкадастра 11 марта 2004 г.;

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-р;

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.

В соответствии с постановлением Правительства, определение размера убытков, причиненных землепользователям и землевладельцам изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам

земельных участков временным занятием земельных участков, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с временным занятием земельных участков.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков ограничением их прав, учитываются разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав и рыночной стоимостью земельного участка с учетом этих ограничений, убытки, которые собственники земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков ограничением их прав на земельные участки, учитываются убытки, которые землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также расходы, связанные с ограничением прав.

При определении размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель.

Оценка размера убытков при изъятии земельного участка включает следующие этапы:

- 1) определение размера реального ущерба;
- 2) определение размера упущенной выгоды;

3) определения размера убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Определение размера реального ущерба. Определение размера реального ущерба осуществляется путем определения сметной стоимости строительства новых жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, в том числе, водных источников (колодцев, прудов, скважин); рыночной стоимости плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений; рыночной стоимости незавершенного производства.

Оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 138-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. федеральных законов от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. № 143-ФЗ), стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 г.), а также методическими указаниями Минимущества России по определению рыночной стоимости прав аренды или собственности земельного участка.

Определение размера упущенной выгоды. Расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем расчета рыночной стоимости будущих неполученных доходов, которые обладатели прав на земельный участок получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Упущенная выгода может быть получена и при нерациональном использовании имущества в рамках реализации инвестиционного проекта (капитальных вложений). Имущество, вкладываемое в проект с целью постоянного использования, но созданное до начала его реализации, могло быть использовано по-иному, и это, возможно, принесло бы больше выгод предпринятию. Например, оно могло быть продано, сдано в аренду или вложено в более эффективный

альтернативный инвестиционный проект. В расчете упущенной выгоды может использоваться дисконт, который призван отразить степень неопределенности результата от вложения имущества.

Упущенная выгода от продажи имущества характеризуется ценой, по которой имущество может быть продано, за вычетом затрат, связанных с продажей (предпродажная подготовка, демонтаж, расходы на сбыт и т.п.). При необходимости эта цена дисконтируется к моменту начала использования имущества в рассматриваемом проекте. Если цена продажи зависит от момента продажи имущества, этот момент принимается в расчете таким, чтобы дисконтированная упущенная выгода была максимальной.

Упущенная выгода от сдачи имущества в аренду оценивается суммой неполученных арендных платежей от арендатора имущества за вычетом затрат на его капитальный ремонт и иных затрат, которые по условиям аренды должен осуществлять арендодатель. Указанные доходы и расходы учитываются за период использования имущества в рассматриваемом проекте.

Упущенная выгода от использования имущества в эффективном альтернативном инвестиционном проекте определяется как разница чистого дисконтированного дохода альтернативного проекта, исчисленного при условии реализации этого проекта без вложений данного имущества (эта величина должна быть неотрицательной) и чистого дисконтированного дохода альтернативного проекта, исчисленный при условии безвозмездного вложения имущества в этот проект.

Если в результате изъятия земельного участка возникли неудобства в пользовании землей (например, образование островов при наполнении водохранилища, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.) убытки определяются суммой единовременных затрат на строительство мостов, дамб, дорог, иных сооружений, а также на приобретение катеров, лодок, паромов и других транспортных средств (комментарий к ст. 62 ЗК РФ).

Для определения размера убытков, связанных с упущенной выгодой, можно использовать действующую Временную методику определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушением хозяйственных договоров, утвержденную письмом Госарбитра СССР от 28 декабря 1990 г. № С-12/НА-225.

Эта методика рекомендует определять упущенную выгоду так, как указано в таблице.

Определения размера убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. Для определения размера убытков, связанных с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами учитываются (раздел IV Временных методических рекомендаций «Расчет размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных и муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества

земель в результате деятельности других лиц», утвержденных руководителем Росземкадастра 11 марта 2004 г.):

- расходы, которые понесли или понесут обладатели прав на земельный участок в соответствии с установленным законом и/или договором ответственностью перед третьими лицами (расходы по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, выплата третьим лицам понесенных убытков в связи с досрочным прекращением обязательств и т.п.);

- неполученные доходы обладателей прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

2. Возмещение убытков

В соответствии со статьями 12, 15, 16, 235, 306, 393, 394 ГК РФ, статьями 32, 57, 58, 62, 63 ЗК РФ, при изъятии земельного участка (за исключением конфискации земельного участка) должно производиться возмещение убытков в полном объеме.

Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

Возмещение убытков может производиться как в денежной, так и в натуральной форме (комментарий к ст. 62 ЗК РФ). В этом случае организация, которой отведен земельный участок, за свой счет производит строительство новых объектов на другом месте. При этом, если стоимость вновь возводимых объектов выше, нежели тех, которые утрачиваются, разница выплачивается за счет лица, в пользу которого производится строительство (например, при изъятии земельного участка у гаражно-строительного кооператива стоимость представляемых гаражных боксов может превышать возмещенные убытки; эта разница возмещается за счет лица, в пользу которого производится строительство).

При уменьшении объема производства или реализации продукции (работ, услуг)	Разница между ценой и полной плановой себестоимостью единицы продукции (работ, услуг), умноженная на количество непроизведенной или не реализованной по вине контрагента продукции (работ, услуг). Количество не произведенной по вине контрагента продукции (работ, услуг) рассчитывается в зависимости от конкретной ситуации, в частности, путем: а) деления объема недопоставленной (ненадлежащего качества или некомплектной) продукции на норму ее расхода на одно изделие (работу, услугу), если имел место недопоставка (поставка продукции ненадлежащего качества или некомплектной); б) умножения часовой (дневной) производительности простоявшего цеха (участка, агрегата, станка) на длительность простоя в часах (днях), если имел место простой
При изменении ассортимента изготовленной продукции (работ, услуг)	Разница между величиной предполагаемой прибыли от реализации запланированной, но не произведенной продукции (работ, услуг) и величиной прибыли, полученной от реализации продукции (работ, услуг), произведенной взамен запланированной
При снижении качества произведенной продукции (работ, услуг)	Исходя из суммы снижения стоимости продукции в результате снижения цены, прекращения выплаты надбавки к цене или применения скидок за ненадлежащее качество продукции (снижение сортности, технико-экономического уровня и т.д.)
При браке в результате использования полученных от поставщика изделий (сырья, материалов, заготовок и т.д.) со скрытым, неустранимым дефектом (браком), выявленным в процессе производства продукции (работ, услуг) или при эксплуатации (использовании) этой продукции (работ, услуг) у потребителя	Неполученная прибыль определяется исходя из количества забракованной потребителем продукции

П.В. Петровский, генеральный директор компании «РосРазвитие»

ОЦЕНКА ПРИ РАЗРЕШЕНИИ КОРПОРАТИВНЫХ КОНФЛИКТОВ И ЗАЩИТЕ ПРАВ АКЦИОНЕРОВ

тезисы доклада

В ходе корпоративных конфликтов противоборствующими сторонами часто используются промахи, допущенные руководством компании-цели. Как правило, эти промахи приводят к ущемлению интересов миноритарных акционеров и компаний-кредиторов. Причиной этого может быть необоснованное или недостоверное определение стоимости имущества.

Основной задачей оценочных компаний, действующих на рынке слияний и поглощений при разрешении корпоративных конфликтов и защите прав акционеров, является проведение работ по оценке, отвечающих всем требованиям законодательства в области оценочной деятельности. Одно из главных условий при этом — оперативность проведения оценки во избежание возможных контратак конкурентов.

Привлечение независимых оценочных компаний позволяет

не только выполнить требования законодательства, но и существенно снизить риски оспаривания результатов деятельности общества в судебном порядке. Отчет об оценке является документом доказательственного значения.

В случаях разрешения корпоративных споров оценка применяется:

1) при предъявлении требований владельцев голосующих акций к акционерному обществу о выкупе акций, в том числе при внесении изменений и дополнений в устав общества или утверждения устава общества в новой редакции, ограничивающих права акционеров;

2) при принятии советом директоров решения об одобрении сделки с заинтересованностью;

3) при оплате дополнительных акций общества, размещаемых посредством подписки, неденежными средствами для определения рыночной стоимости;

4) в случае уменьшения обществом уставного капитала путем приобретения части размещенных акций;

5) при обращении акционера с иском в суд, к члену совета директоров или директору о возмещении убытков, причиненных обществу;

6) при внесении неденежных вкладов в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью, если номинальная стоимость доли участника общества в УК составляет более двухсот минимальных размеров оплаты труда;

6) в ходе внешнего управления и конкурсного производства.

В каждой указанной ситуации существуют особенности, связанные с использованием методологии оценки и влияющие на полученный результат. Кроме того, для получения достоверного результата оценки необходимо понимание сути корпоративных конфликтов, а также знания и опыт в области защиты прав акционеров.

Информационно-аналитическое агентство «RWAY»

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

тезисы выступления

Традиционным институтом рыночной экономики является институт оценки объектов собственности. Одна из его основных функций заключается в определении рыночной (или иной) стоимости объектов собственности.

В настоящее время в России зарегистрировано порядка 8 тыс. субъектов оценочной деятельности, которые выполняют заказы на оценку со стороны организаций, принадлежащих государству, частных фирм и компаний, а также физических лиц.

Общая экономическая несбалансированность, наличие некоторой виртуальной составляющей в денежно-финансовой политике государства, использование различных систем финансовой отчетности у различных групп

участников рынка и информационная «непрозрачность» рынка существенно затрудняют деятельность оценщиков в нашей стране.

Кроме того, оценочная деятельность в нашей стране сопряжена с определенными противоречиями, основным из которых является необходимость применять самые совершенные методики оценки на нарождающемся и еще экономически не сбалансированном рынке, многие институты которого не выполняют необходимых функций.

С теоретической точки зрения наиболее совершенные методы оценки должны применяться как на развитом, так и на зарождающемся рынке. И хотя это в большей степени характеризует степень универсальности этих

методов, совершенство должно включать в себя и некоторую долю универсализма.

Экономическая несбалансированность российского рынка, по мнению наших экспертов, связана с рядом причин, главной из которых является неэффективная деятельность управляющей подсистемы рынка. Как правило, многие участники рынка не называют эту причину, они делают ссылки на незначительный срок проведения реформ, несовершенство действующей нормативной базы (а эта причина фактически тождественна неэффективной деятельности управляющей подсистемы рынка) и даже на отсутствие квалифицированных оценщиков.

С большой степенью вероятности неэффективная деятельность



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Презентация нового Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО)	г. Москва, ТПП, март
Международный конгресс по актуальным проблемам оценки собственности	г. Прага (Чехия), апрель
XIII Международная научно-практическая конференция «Какая оценка нужна в России»	г. Санкт-Петербург, июнь
Семинар на тему «Оценка рыночной стоимости земель»	г. Сочи (Краснодарский край), июль
VI Дальневосточная зональная конференция «Проблемы в совершенствовании оценочной деятельности, современные вопросы регулирования в оценке»	г. Хабаровск, июль
Конференция «Ярмарка программных продуктов. Информационное и программное обеспечение оценочной деятельности. Интернет-технологии в оценке»	г. Самара, сентябрь
Конференция оценщиков Южного федерального округа «Проблемы перехода к саморегулированию оценочной деятельности»	г. Краснодар, октябрь
Практический семинар и круглый стол «Требования Федерального агентства по управлению федеральным имуществом к отчетам об оценке. Экспертиза отчетов об оценке»	г. Москва, октябрь
Первая научно-практическая конференция оценщиков Приволжского федерального округа	г. Нижний Новгород, октябрь
Открытая конференция оценщиков Калининградского региона «Проблемы перехода к саморегулированию оценочной деятельности»	г. Калининград, октябрь
Конференция «Актуальные вопросы оценочной деятельности в текущих условиях. Переход к саморегулированию. Стандарты оценочной деятельности»	г. Тверь, ноябрь
Конференция по вопросам, посвященным проблемам саморегулирования в оценочной деятельности	г. Новосибирск, ноябрь
Научно-практическая конференция «Актуальные вопросы оценочной деятельности в текущих условиях. Переход к саморегулированию. Перспективы развития и новые направления оценочной деятельности»	г. Челябинск, ноябрь
Научно-практическая конференция «Актуальные вопросы оценочной деятельности в текущих условиях. Переход к саморегулированию. Перспективы развития и новые направления оценочной деятельности»	г. Екатеринбург, ноябрь
Научно-практическая конференция «Переход к саморегулированию. Перспективы развития и новые направления оценочной деятельности»	г. Уфа, ноябрь
Научно-практическая конференция «Актуальные вопросы оценочной деятельности в текущих условиях. Переход к саморегулированию. Перспективы развития и новые направления оценочной деятельности»	г. Тюмень, ноябрь
Открытая конференция «Новое в практике и методике оценочной деятельности», круглый стол и семинары	г. Ростов-на-Дону, декабрь
VIII Международный конгресс «Стандартизация оценочной деятельности. Международный опыт и российская практика. Особенности функционирования оценочного сообщества в условиях саморегулирования»	г. Москва, декабрь

Мероприятия, организованные РОО

В 2005 г.







управляющей подсистемы рынка связана с экономическим эгоизмом отдельных субъектов бизнеса и представителей властных структур.

В настоящее время оценочное сообщество в нашей стране разрабатывает единые стандарты профессиональной деятельности. Этот путь прошли многие страны.

Так, единые стандарты оценочной деятельности появились в США относительно недавно — в конце 1980-х годов, после объединения усилий общественных организаций в связи с неудовлетворенностью инвесторов результатами деятельности оценщиков на фондовом рынке.

Работа оценщика в зарубежных странах в значительной степени направлена на удовлетворение потребностей инвесторов, которые приобретают бизнес или объекты недвижимости. Этой деятельности способствует «прозрачность» финансовой отчетности (прежде всего отчетности продавцов).

Международные стандарты финансовой отчетности пока еще не получили достаточного распространения не только в нашей стране, но и во многих странах мира. Сейчас их используют в основном сильные игроки на национальных и мировых рынках.

В настоящее время идет сближение американских стандартов финансовой отчетности и аналогичных международных стандартов. Можно допустить, что унификация стандартов финансовой отчетности позволит инвесто-

рам и другим участникам рынка не только работать в «единой системе координат», но и снижать свои транзакционные издержки.

Важнейшим фактором снижения рисков на рынке недвижимости в условиях зарождающихся рынков является правовой аудит рыночной истории объекта недвижимости, по которому предполагается заключение сделки.

Оценка объектов собственности (в первую очередь объектов недвижимости) становится все более востребованным процессом для участников рынка, включая и властные структуры. Планируемое введение налога на недвижимость от ее рыночной стоимости выдвигает задачу системного мониторинга рыночной стоимости объектов недвижимости.

В отличие от независимых оценщиков (appraiser), налоговые оценщики (assessor) в других странах мира являются госчиновниками, основной целью деятельности которых должно быть определение размеров налогооблагаемой базы по утвержденным властью алгоритмам. При этом у налогоплательщика должна иметься возможность оспорить результаты работы государственного оценщика. В существующем законодательстве и подготовленных к принятию законопроектах эта процедура пока не предусмотрена.

Представляется разумным, что созданные оценочным сообществом России саморегулируемые организации под руководством Национального совета по оценоч-

ной деятельности должны сформировать перечень необходимых изменений в существующих процедурах оценки и более целенаправленно лоббировать их принятие соответствующими регуляторами рынка.

Имеющийся интеллектуальный потенциал участников рынка оценки с большой степенью вероятности позволит конструктивно решать большинство задач в ближайшие годы. Пока нет уверенности, что эти решения будут оптимальными с точки зрения решения стратегических задач восстановления экономического потенциала России на внутреннем и мировом рынках.

Достаточно очевидно, что именно представители оценочного сообщества нашей страны должны чуть лучше других участников рынка понимать необходимость принятия и реализации управляющих решений, которые должны сбалансировать российский рынок, наполнить его экономическим содержанием.

С этой точки зрения независимая оценка стоимости является информационной основой для принятия эффективных решений, как в частном, так и государственном секторах экономики, способствует защите имущественных прав участников гражданских отношений. Таким образом, развитие оценочной деятельности является в современной России важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений в экономике.

Сивец С.А., канд. техн. наук, член Правления УОО, директор ООО «Центр “Бизнес-Информ”», Украина, г. Запорожье

ПРАКТИКА ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ПРЕДПРИЯТИЙ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО И МСО

ТЕЗИСЫ ВЫСТУПЛЕНИЯ

Оценка отдельных видов оборотных активов в составе действующего предприятия существенно образом отличается от *переоценки основных средств* предприятия как по конечным целям, так и по составу оценочных процедур.

Общеизвестно, что при оценке стоимости недви-

мости, машин, оборудования, автотранспортных средств и другого имущества в составе действующего предприятия, не связанного с проблемами ликвидации, в соответствии с общепринятой методологией, как правило, определяются рыночная стоимость для неспециализированного имущества и

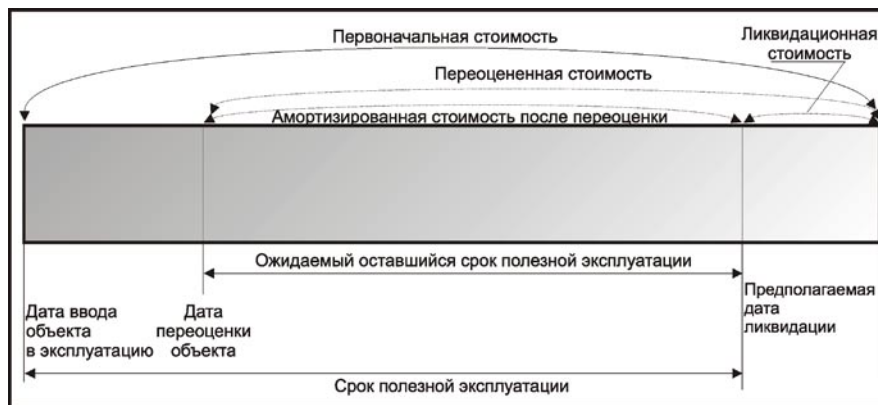
амортизированные затраты замещения как приемлемый суррогат рыночной стоимости для имущества с ограниченным рынком и специализированного. При оценке предприятий, связанных с проблемами ликвидации, как правило, определяется ликвидационная стоимость (стоимость при вынужденной

продаже). Иногда в заданиях на оценку формулируется двойная цель — определение одновременно как рыночной, так и ликвидационной стоимостей. При этом определение упомянутых видов стоимостей осуществляется по общепринятым алгоритмам с практически стандартным набором оценочных процедур, описанных в международных руководствах МР 1 «Оценка стоимости недвижимости», МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования», МР 8 «Амортизированные затраты замещения».

Совершенно иная ситуация наблюдается *при переоценке активов*, которая проводится для целей бухгалтерского учета и финансовой отчетности в соответствии с требованиями Международных стандартов.

Прежде всего меняется *цель оценки*. Если рассматривать переоценку с бухгалтерских позиций, то одна из главных ее целей — *определение амортизируемой стоимости* (depreciable amount), которая, в соответствии с МСФО 16 «Основные средства» (п. 6), определяется как первоначальная стоимость или другая, отраженная вместо нее, в частности, как переоцененная стоимость актива за вычетом *residual value*, переводимая в бухгалтерской терминологии как *ликвидационная стоимость*, а в оценочной — как *остаточная стоимость* (см. рисунок).

Как известно из МСФО 16, если в учетной политике предприятия принята *модель переоценки*, то согласно п. 31 рассчитанная на дату переоценки переоцененная величина и есть *справедливая стоимость* (fair value) объекта основных средств, признанного в качестве актива. Справедливая стоимость является *бухгалтерским понятием* и в соответствии с МСФО 16 (п. 6) определяется как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами. И хотя данное определе-



Структура стоимостей объекта основных средств

ние очень близко к определению *рыночной стоимости* (market value), они не всегда являются синонимами, так как справедливая стоимость является более широким бухгалтерским понятием и может определяться как *рыночная для неспециализированных активов* или как *амортизированные затраты замещения*, являющиеся приемлемым суррогатом стоимости, связанной с рынком, *для специализированных объектов имущества и объектов с ограниченным рынком*. Если до 2005 г. такой подход декларировался только в МСО (в частности, МПО 1), а в МСФО 16 (более старых редакциях) применение амортизированных затрат замещения допускалось только при переоценке машин и оборудования, то в новой редакции МСФО 16 (введенной в действие с 1 января 2005 г.), в п. 32 указано, что для земельных участков, зданий, машин и оборудования справедливая стоимость, как правило, определяется в виде рыночной, а в п. 33 сказано, что «в отсутствие рыночных индикаторов справедливой стоимости ввиду специфического характера объекта основных средств и из-за того, что подобные активы редко продаются отдельно от всего действующего предприятия, организации-покупателю, возможно, потребуется оценить справедливую стоимость исходя из дохода или *амортизированных затрат замещения*». Это указание расширяет возможности оценщиков, так как допускает использование амортизированных затрат замещения

при оценке промышленной недвижимости, чего не было в предыдущих редакциях.

Как показывает наша практика и практика коллег, именно определение справедливой стоимости и является в подавляющем большинстве целью переоценки, что часто и отражается в заданиях и договорах на оценку. Но если вернуться чуть-чуть назад, то следует вспомнить, что в широком понимании переоценка делается все-таки с целью определения амортизируемой стоимости, а чтобы ее рассчитать, нужно от справедливой стоимости отнять ликвидационную (остаточную) стоимость. Некоторые заказчики, да и оценщики, предлагают условно принимать эту стоимость равной нулю. Ну и понятно: нет стоимости — нет проблем. Но на каком основании это делать?

Опыт переоценки крупных энергогенерирующих компаний, металлургических комбинатов, машиностроительных комплексов показывает, что ликвидационная (остаточная) стоимость может быть как *положительной* (как правило, для установок, машин и оборудования), так и *отрицательной величиной* (как правило, для фундаментальных зданий и сооружений). Отрицательная величина стоимости этого вида связана с существенным превышением затрат от условной ликвидации объектов над доходами от реализации материалов, полученных в результате этой условной ликвидации. И только в этом случае со ссылкой на то, что в МСФО и МСО не предусмотре-

но, как поступать в случае отрицательной остаточной стоимости, можно принять для некоторых видов имущества равную нулю остаточную стоимость. Причем это следует отражать в учетной политике предприятия.

Но и это не все отличия набора процедур при переоценке и при оценке для других целей. Дело в том, что для промышленных предприятий в индустриальной сфере справедливая стоимость в большинстве своем определяется на базе амортизированных затрат замещения, экономическая сущность которых *не тождественна* пониманию рыночной стоимости. Поэтому в тех случаях, когда справедливая стоимость специализированных активов рассчитывается преимущественно на базе амортизированных затрат замещения, в соответствии с требованиями МСФО 36 «Обесценение активов» следует проверять *учетные суммы* (carrying amount) на возможность *снижения полезности* актива путем применения теста на *возмещаемую сумму* (recoverable amount), которая определяется как большая из двух величин *стоимости в использовании* (value in use) и *возможной чистой стоимостью реализации* (net realizable

value). И если возмещаемая сумма оказывается меньше, чем справедливая стоимость, определенная ранее оценщиком, то признается факт обесценения и справедливая стоимость, полученная на базе амортизированных затрат замещения, уменьшается до величины возмещаемой стоимости.

И только проведя тест на снижение полезности активов, и осуществив, при необходимости, процедуру обесценения, можно приступать к расчету амортизируемой стоимости как разницы между переоцененной стоимостью и ликвидационной (остаточной) стоимостью).

Подводя итоги сказанному, можно выделить несколько этапов, реализация которых обещает проведение переоценки в широком понимании этой процедуры в строгом соответствии как с МСФО, так и с МСО:

- проведение инвентаризации основных средств с целью *признания их активами* в соответствии с требованиями МСФО 16 и установление для каждого объекта основных средств *остатившегося срока полезного использования* (useful life);

- проведение классификации активов по характеру их

участия в производстве и степени специализации и определение *рыночной стоимости* для неспециализированных и *амортизируемых затрат замещения* для специализированных в соответствии с МПО 1 и МР 8;

- проверка теста на *снижение полезности актива* и, при необходимости, выполнение процедуры *обесценения* в соответствии с МСФО 36;

- определение предполагаемой *ликвидационной (остаточной) стоимости* с последующим расчетом *амортизируемой стоимости* каждого объекта основных средств;

- консультационное участие в бухгалтерских операциях, связанных с внедрением результатов переоценки или раскрытием информации в бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

Только в этом случае мы сможем повторить фразу президента Международного комитета по оценочной деятельности г-н Джона Эйджа, которую он произнес после гармонизации МСФО и МСО и которую цитирует Г.И. Микерин в одной из своих статей: «У нас звездный час. Мы нужны бухгалтерам!».

С.А.Дорофеев, зам.председателя Всероссийского общества автомобилистов, генеральный директор Национальной ассоциации экспертных компаний на транспорте

ТЕЗИСЫ ВЫСТУПЛЕНИЯ

Уважаемые участники конгресса! Чтобы более точно представить вам значимость и остроту затрагиваемых в моем выступлении проблем, коротко скажу о той сфере интересов Всероссийского общества автомобилистов, которая совпадает с рассматриваемыми сегодня вопросами.

Первый — ВОА как субъект оценочной деятельности, в структуре которого более 100 подразделений имеют лицензию на осуществление оценочной деятельности, не может оставаться в стороне от процесса перехода от лицензирования к саморегулированию.

Второй — ВОА как организация, имеющая в своем штате более половины работающих сегодня авто-

экспертов, крайне заинтересована в четком построении цивилизованного рынка услуг, грамотном разделении полномочий экспертов и оценщиков.

Третий — ВОА как организация, призванная защищать интересы автовладельцев, не может оставаться в стороне от того, какие услуги и какого качества предоставляются.

Итак, первый вопрос. На наш взгляд, все разговоры о саморегулировании в сегодняшнем виде — это либо самообман оценщиков, либо их обман. Государство не смогло создать нормально функционирующей системы лицензирования оценочной деятельности и системы лицензионного контроля. Теперь

объединениям оценщиков предлагается построить такую систему за свои деньги, и это при условии, что саморегулирование предлагается ограничить узкими шорами уполномоченного органа с одной стороны и Национального совета с другой. Складывается впечатление, что в «регуляторы» стремятся прежние персоны, напрочь завалившие лицензирование. Ведь еще на этапе его подготовки слышны были здравые высказывания, что нельзя делать «универсального» оценщика, что нужна специализация оценки. Но нас упрямо продолжают вести по прежнему пути, только теперь еще вносится требование о наличии в штате двух специалистов. Позвольте

спросить — из каких соображений? Если кто-то заговорит о повышении профессионализма — то это прямой повод усомниться в его собственном профессионализме. А ответ на мой вопрос может дать короткая цитата из объявления в Интернете: до введения новых требований о саморегулировании осталось меньше месяца, если у вас есть проблемы с подготовкой второго специалиста, мы поможем решить ее за три дня и 50 тысяч рублей (приезд в Москву не обязателен). Вот и получается, что, наплодив тысячи «универсальных» непрофессионалов и продолжая «снимать бабки» на этом процессе, нас хотят заставить «саморегулироваться» под жестким присмотром бывших «лицензаторов».

При этом проект закона не выдерживает никакой критики. Возьмем хотя бы терминологию, вводится новый термин — «специалист-оценщик», а термином «оценщик» обозначается юридическое лицо — оценочная фирма. Видимо, разработчики забыли, что профессия специалиста-оценщика уже обозначена как «оценщик», переписать название профессии, конечно, можно, но не нужно забывать, что запись по этой профессии стоит в десятках тысяч трудовых

книжек и учитывать человеческий фактор необходимо, тем более что обозначить юридическое лицо другим термином несложно. А ведь в качестве примера последствий такой «игры в терминологию» я могу привести пример автоэкспертов. Более тридцати лет в штате ВОА работали несколько тысяч людей этой профессии, но в принятом законе об ОСАГО она обозначена по-другому — «эксперт-техник». И теперь на эту «новую профессию» третий год нет квалификационной характеристики, а оценщики публикуют статьи с пугающим названием «Осторожно — эксперт-техник», видимо, забыв (или не зная), что более трех лет после принятия Закона об оценке оценщики также вынуждены были ждать своего «признания» и лицензий на свою деятельность.

Переходим ко второму вопросу — взаимоотношению экспертов и оценщиков. На наш взгляд, ситуация на рынке достаточно проста и сложилась она из-за отсутствия одного единственного продукта оценочной деятельности. Продукт этот — аналог евротаксовых «Шваке-листе» и «Калькуляций». Сделать этот продукт, конечно же, нужно с учетом специфики рынка, он не может быть единым на всю

Россию, следует вспомнить методику определения границ товарных рынков. Работа огромная, дорогая, наверняка она не под силу одной кампании, поэтому организовать проведение этой работы сможет только солидное объединение оценщиков, как, например, РОО. Но такой продукт жизненно необходим и экспертам, и страховщикам. Именно наличие сборников рыночной стоимости на автомобили и запчасти, подготовленных с учетом всех требований Закона об оценке, позволит избежать споров, что важнее и «первичнее», а кроме того, выполнять в полном объеме требования Закона об ОСАГО и нормативных актов.

И, в заключение, третий вопрос. В структуре и штате ВОА имеется множество подразделений и высококвалифицированных, опытных специалистов. Мы открыты для сотрудничества, готовы откликнуться на любое конструктивное предложение в интересах своих членов и всех автомобилистов. Поэтому я еще раз благодарю организаторов за предложение участвовать в вашем форуме. Разрешите надеяться, что все конструктивное, что сегодня предлагается и обсуждается, будет учтено в наших общих интересах.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ г-ну Игорю Артеменкову

8 декабря 2005 г.

Дорогой Игорь,

Я извиняюсь за то, что я не имел возможности посетить конгресс, проводимый Российским обществом оценщиков. От имени МКСО я желаю вам успешного конгресса.

Российское общество оценщиков устойчиво поддерживало деятельность МКСО на протяжении многих лет. Ваше избрание в члены Управляющего совета МКСО на ежегодном общем собрании МКСО несколько недель тому назад будет способствовать укреплению взаимных связей наших организаций.

МКСО состоит в переписке с Министерством экономического развития и торговли по поводу возможного использования Международных стандартов оценки. Я надеюсь, что МКСО, Российское правительство и представительства МКСО в России будут тесно сотрудничать в области дальнейшего развития оценочных стандартов и профессии оценщика в России.

С наилучшими пожеланиями успешного конгресса. Я надеюсь посетить конференцию Российского общества оценщиков весной 2006 г.

Искренне Ваш,
Джозеф Велла,
председатель Международного комитета по стандартам оценки



INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

International Bureau 12 Great George Street London SW1P 3AD United Kingdom Tel/Fax: +44 (0)1442 879306 Web: www.ivsc.org

Mr. Igor Artemenkov
Russian Society of Appraisers

8 December 2005

Dear Igor,

I am sorry that it has not been possible for me to attend the conference being held by the Russian Society of Appraisers. On behalf of the IVSC I do wish you a very successful conference.

The Russian Society of Appraisers has been a strong supporter of the IVSC for many years. Your election to the IVSC Board of Directors at the Annual General Meeting just a few weeks ago will serve to strengthen the links between the IVSC and the Society.

The IVSC is in correspondence with the Ministry of Economic Development and Trade regarding the possible use of the International Valuation Standards. I very much look forward to the IVSC, the Russian government, and IVSC member institutes in Russia working closely towards the further development of valuation standards and the valuation profession in Russia.

With best wishes for a successful conference and I do hope to be able to join the Russian Society at its next conference in spring 2006.

Yours sincerely,

Yours faithfully,

Joseph J Vella

Chairman, International Valuation Standards Committee

ПЯТОЕ ЗАСЕДАНИЕ ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАТИВНОГО СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

20 декабря 2005 г. под председательством директора Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России А.В.Поповой, заместителя Председателя Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России состоялось пятое заседание Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее — Совет).

Заседание началось с обсуждения итогов состоявшегося 20 декабря 2005 г. совещания тематической секции по образованию по вопросу о проекте перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку, переподготовку и повышение квалификации оценщиков. Была одобрена целесообразность общественно-профессиональной аккредитации образовательных программ высших учебных заведений. Решено разработать концепцию организации системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации оценщиков и продолжить доработку требований к программам повышения квалификации оценщиков.

Также на заседании Совета было продолжено рассмотрение предложений по проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» (в части уточнения базовых понятий). Члены Совета поддержали необходимость дополнить главу III статьей, раскрывающей применение Международных стандартов оценки. Кроме того, было решено доработать предложения по проекту и вернуться к их рассмотрению на предстоящих заседаниях.

По третьему вопросу повестки дня, совершенствованию нормативной правовой базы оценки результатов интеллектуальной деятельности, члены Совета одобрили необходимость формирования рабочей группы для выработки предложений, в том числе по вопросу идентификации, учета и оценки результатов интеллектуальной деятельности.

*Министерство экономического развития и торговли РФ
Центр парламентских коммуникаций
22.12.2005*

10 ЛЕТ ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА»

10 лет для оценочной фирмы в России — огромный срок. Можно говорить о том, что ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА» практически является ровесником первого профессионального объединения оценщиков России — Российского общества оценщиков (РОО), которое было создано в 1993 г.

ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА» за 10 лет работы на рынке оценки России добились серьезных производственных достижений, представляя услуги сегодня не только в Твери и области, но и во многих других регионах России. Однако в день юбилея мне хотелось бы отметить и те титанические усилия, которые ее учредители и руководители предпринимают для развития Российского общества оценщиков и всего оценочного движения не только в своем регионе, но и в России в целом.

Председатель Совета директоров ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА», Владимир Николаевич Каминский совместно с Алексеем Владимировичем Каминским еще в 1993 г. организовали представительство Российского общества оценщиков (РОО) в Твери, и затем, в конце 1994 г. совместно с РОО организовали в Твери курсы по оценке недвижимости, которые блестяще провел оценщик из США Джеральд Гейдж. Осенью 1995 г. по их инициативе было создано Тверское региональное отделение РОО, которое Владимир Николаевич возглавлял на протяжении восьми последующих лет. При непосредственном участии Владимира Николаевича и Алексея Владимировича в Твери неоднократно организовывались семинары и круглые столы по различным проблемам оценочной деятельности, в том

числе прошел Совет региональных представителей РОО, на котором обсуждалась концепция дальнейшего развития оценочной деятельности в России.

В настоящее время в компании-юбилере работает 7 оценщиков — действительных членов РОО со стажем работы в области оценочной деятельности от 5 до 11 лет.

Сердечно поздравляю руководителей и весь коллектив ООО «ТИТАН-ОЦЕНКА» с замечательным юбилеем и желаю дальнейших успехов на производственном и общественном поприще.

*Первый вице-президент РОО,
президент
НП «Партнерство РОО»,
президент
«ФИАБСИ-Россия»,
FRICS, CCIM
И.Л.Артеменков*

О СОВРЕМЕННОМ СОСТОЯНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕХОДЕ К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ

*На вопросы рекламного менеджера Исполнительной дирекции РОО отвечает **Томчин Григорий Алексеевич**, член Общественной палаты, президент Всероссийской ассоциации приватизируемых и частных предприятий (работодателей).*

Оценочная деятельность является неотъемлемой частью развитых рыночных отношений. Сам рынок оценки — показатель развития рыночных отношений по надежности инвестиционного климата в стране. Поэтому на сегодняшний день построение рынка оценки зависит не только от государства, но и от самого отношения к оценке. Сегодня высший менеджмент еще помнит то время, когда оценка была вообще не нужна, она являлась фикцией и оправдывала те или иные действия (была полностью заказной), и эта память мешает нормальному развитию оценочного бизнеса. Мало кого интересует грамотный результат оценки, а это создает предпосылки для коррупции в оценочной деятельности, способствует непрофессиональной оценке. Все это дискредитирует оценочную деятельность в глазах общества и дает почву для дальнейшего ухудшения ситуации.

Вместе с тем реальное продвижение рынка и реальность сегодня рыночных отношений требуют все больше реальной оценки и реального развития. На нашем рынке уже появилось достаточно профессионалов и профессиональных фирм, которые следят за своим позиционированием на рынке услуг.

Еще одна причина торможения развития оценочной деятельности — это большое количество государственной собственности. Профессиональная оценка государственной собственности практически невозможна, поскольку в борьбу вступают различные политические силы, которые хотят то завысить, то занижить оценку, никто из них не ставит задачу показать некую реальную цифру. Важно построить законодательство об оценочной деятельности таким образом,

чтобы, с одной стороны, сделать оценочную деятельность независимой от государства, а с другой стороны, чтобы оценщик (это неприемлемое условие независимости) принимал на себя риск и ответственность за правильность оценки.

Сегодня любой государственный орган, который проводит оценку государственной собственности, выполняет собственную экспертизу силами соответствующих органов — чиновников от оценки, которые делают экспертизу. Принятое решение государства базируется не на сделанной оценке независимого оценщика, а на оценке собственного подразделения (чиновника), что абсолютно неверно, так как это служит основой коррупции. Это делает оценку зависимой от интересов того или иного ведомства.

Главное сегодня — устранить возможность проведения экспертизы оценки государственными органами из законодательства. Проводить экспертизу собственными силами не должны ни прокуратура, ни суды, ни любая ветвь власти. Государство должно базироваться на существующей оценке независимого оценщика, а он обязан нести ответственность за то, что он сделал. При этом в законе об оценочной деятельности и других нормативно-правовых документах необходимо точно указывать, для чего сделана та или иная оценка (для цели продажи, залога и т.д.). Мы должны привыкнуть, что стоимость, полученная оценщиком, — это цена того или иного объекта в определенных рыночных обстоятельствах, которые не имеют никакого отношения ни к юридическим, ни к физическим процессам. И это должно быть учтено в законе.

Сегодня по состоянию рынка мы уже можем перейти от лицензирования оценочной деятельности к саморегулированию. Саморегулирование — это не поощрение или освобождение от контроля. Саморегулирование — это принимаемая на себя сектором рынка ответственность за результат. Деятельность саморегулируемой организации должна быть максимально «прозрачной» для общества. Такая организация должна быть ограничена в праве принятия любых решений, а решения должны приниматься только в силу закона. Ее структура должна существовать только в силу закона, способы принятия решений — тоже только в силу закона, причем набор этих решений должен быть указан в законе. Тогда можно уйти от государственного лицензирования и перейти к саморегулированию. Должен быть построен страховой механизм, который бы страховал и самого оценщика от действий клиента, и клиента от действий оценщика. Страхует оценщик, но это обеспечение рисков клиента. В законе должен быть четко прописан способ насильственного удаления с рынка того или иного оценщика. Саморегулируемая организация за вполне определенные поступки и провинности может удалить с рынка того или иного оценщика.

Что касается обязательного членства оценщиков в саморегулируемой организации. Здесь в качестве примера можно привести несколько саморегулируемых организаций, когда обязательное членство в саморегулируемой организации становится решением двух субъектов: самого оценщика и саморегулируемой организации, если их несколько и если группа оценщиков может свободно создать на определен-

ных условиях свою саморегулируемую организацию. В законе может быть высказана иная позиция, когда мы можем принять одну саморегулируемую организацию на всю Россию, тоже с обязательным членством как с условием выхода на рынок оценочной деятельности. Но в этом случае членство должно быть незаывительным, т.е. при выполнении перечисленных в законе условий саморегулируемая организация не имеет права решать, принимать или не принимать тот или иной субъект в свой состав. Если допускается свободное создание нескольких организаций, то при обязательном членстве в одной из этих организаций при выполнении определенного ряда условий саморегулируемая организация сама решает, принимать или не принимать субъектов в свои ряды, поскольку есть свобода в создании.

Это несколько разные подходы, которые должны быть определены при втором чтении закона. Необходимо обязательно учесть современное состояние рынка оценки, сегодняшний способ самоорганизации оценщиков, место РОО, сделавшего многое для развития рынка, имеющего свои региональные отделения. Может быть, в законе следует обозначить, что в переходный период РОО преобразуется в саморегулируемую организацию с изменениями в уставе и в виде деятельности. Все это предстоит решить в ближайшее время при подготовке второго чтения закона.

Принятие нового закона сыграт очень большую роль в развитии российского рынка оценки. Очень важно отметить, что после принятия данного закона необходимо сосредоточиться на присоединении к Международным стандартам оценки, причем не только оценщики должны соб-

людать эти стандарты, главное, чтобы государство признавало эти стандарты. Это очень важно со всех точек зрения, поскольку тогда мы сможем перейти на несколько видов оценки одного и того же предмета.

На сегодняшний день также необходимо улучшить имидж оценочной деятельности. Мы должны сделать так, чтобы общество воспринимало слова о том, что выполнена независимая оценка, как некий постулат, некую гарантию того, что та или иная сделка при независимой оценке является «прозрачной». Для этого необходимо повышать имидж и самой оценочной деятельности, и оценщика. Необходимы некие серьезные PR-ходы для всего общества оценщиков и отдельных оценочных компаний. Если общество будет доверять профессионалам-оценщикам, то оно будет по-другому относиться к рынку вообще.

Научно-практическая конференция ПЕРЕХОД К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Уфа, 19 ноября 2005 г.

19 ноября 2005 г. в Уфе состоялась научно-практическая конференция «ПЕРЕХОД К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ».

До начала конференции в здании Минимущества РБ прошли переговоры между НП «Партнерство РОО», ОО «Российское общество оценщиков» и Министерством имущественных отношений Республики Башкортостан. По итогам переговоров между Министерством имущественных отношений Республики Башкортостан, ОО «Российское общество оценщиков» и НП «Партнерство РОО» на основе рамочного соглашения, заключенного в октябре 2004 г., было подписано новое соглашение о сотрудничестве. От имени Минимущества РБ соглашение подписал заместитель министра Ильдар Сагитович Аминев, от имени НП «Партнерство РОО» — президент НП Игорь Львович Артеменков,

от имени ОО «Российское общество оценщиков» — президент Светлана Алексеевна Табакова. Соглашение регламентирует взаимодействие организаций при переходе к саморегулированию оценочной деятельности.

Кроме того, соглашение позволит оптимизировать работу Координационного совета по оценочной деятельности, созданного при Минимуществе РБ. Он создан 26 октября этого года для разработки и реализации единой согласованной политики в сфере оценочной деятельности в Башкирии.

Конференция вызвала большой интерес у оценщиков Республики Башкортостан. На ней присутствовали 235 участников и представители практически

всех региональных средств массовой информации.

Открыл конференцию **заместитель министра имущественных отношений РБ Аминев Ильдар Сагитович**, который рассказал об основных этапах становления оценочной деятельности в Республике Башкортостан. Сейчас на территории Башкортостана работает более 380 лицензированных оценщиков. По их количеству республика занимает третье место в России после Москвы и Санкт-Петербурга. А потому работа с ними является одной из основных задач Министерства имущественных отношений.

Табакова Светлана Алексеевна, президент Российского общества оценщиков, сделала доклад

о положении дел в организации, перспективах развития и стратегических задачах в рамках предстоящего изменения законодательства. В конце своего выступления Светлана Алексеевна ответила на вопросы присутствующих.

Артеменков Игорь Львович, президент НП «Партнерство РОО», сделал доклад о положении дел в организации, перспективах развития и стратегических задачах в рамках предстоящего изменения законодательства. В конце своего выступления Игорь Львович ответил на вопросы присутствующих.

Далее выступил **Сарбашев Степан Захарович**, представитель НП «Партнерство РОО» по

Республике Башкортостан, член Правления БРО РОО. Он рассказал о том, что БРО РОО является крупнейшей в Республике организацией оценщиков: на начало ноября 2005 г. в ней состояло 108 человек. Подразделение РОО существует в РБ более десяти лет. В последние годы деятельность РО значительно активизировалась: постоянно собирается Правление БРО, четыре года функционирует Экспертный совет, проводятся различные конференции и семинары по вопросам оценочной деятельности. Имеется Исполнительная дирекция, действующая на постоянной основе и располагающаяся в отдельном помещении. В связи с появлением в Республике большого количества

членов НП «Партнерство РОО» и значительным ростом численности членов РОО перед БРО стоят новые задачи.

По окончании конференции в Исполнительную дирекцию БРО РОО было подано более 30 заявлений на вступление в РОО и 20 заявлений на вступление в НП «Партнерство РОО».

После перерыва был проведен семинар «Экспертиза отчетов по оценке. Типовые ошибки». Проводил семинар **заместитель начальника отдела оценки «Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования» Федерального агентства по управлению федеральным имуществом Лебединский Владимир Игоревич**.

Научно-практическая конференция АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ТЕКУЩИХ УСЛОВИЯХ. ПЕРЕХОД К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Екатеринбург, 17–18 ноября 2005 г.

17–18 ноября 2005 г. в Екатеринбурге прошла научно-практическая конференция «Актualityные вопросы оценочной деятельности в текущих условиях. Переход к саморегулированию, перспективы развития и новые направления оценочной деятельности».

В конференции приняли участие около 80 человек, включая президента НП «Партнерство РОО» Артеменкова Игоря Львовича, председателя правления Московского регионального отделения РОО Ткачука Александра Юрьевича, вице-президента РОО Неймана Евгения Иосифовича, руководителя информационного отдела Халатова Сергея Александровича, представителей органов власти Свердловской области, руководителей министерств и ведомств, руководителей оценочных компаний и представителей Ижевской, Тюменской и Челябинской областей.

Конференция проходила при поддержке и непосредственном участии Исполнительного комитета межрегиональной ассоциации экономического взаимодействия субъектов РФ «Большой Урал» под председа-

тельством Воздвиженского Сергея Борисовича.

Оргкомитет возглавлял председатель Свердловского областного отделения РОО Потапов Андрей Викторович. В рамках конференции отмечалось 10-летие Свердловского областного отделения РОО.

На конференции прозвучали доклады и выступления:

Волкова Владимира Анатольевича — первого заместителя председателя Исполнительного комитета межрегиональной ассоциации экономического взаимодействия субъектов РФ «Большой Урал»;

Белых Владимира Сергеевича — директора Института права и предпринимательства, профессора, д-ра экон. наук;

Артеменкова Игоря Львовича — президента НП «Партнерство РОО»;

Ткачука Александра Юрьевича — члена Правления РОО, председателя Московского отделения РОО, генерального директора ООО «К.О.М.И.Т.-инвест»;

Халатова Сергея Александровича — руководителя информационного отдела РОО;

Пьянкова Владимира Ивановича — главного специалиста департамента «КО-ИНВЕСТ»;

Коваленко Гульнары Флоритовны — начальника корпоративных продаж ГСК «Югория»;

Цехера Григория Яковлевича — адвоката;

Шихирова Вячеслава Владимировича — члена правления СОО РОО;

Неймана Евгения Иосифовича — вице-президента РОО.

Участники конференции вынесли ряд решений и считают необходимым:

- Российскому обществу оценщиков максимально интегрироваться в создаваемую новую систему регулирования оценочной деятельности в России. В связи с этим эффективно взаимодействовать с региональными отделениями на местах, в частности в Свердловской области.

- Просить Правительство Свердловской области принять нормативные акты, уточняю-

щие будущую процедуру ФЗ РФ «О внесении изменений в ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

- Считать необходимым проведение областных совещаний руководителей муниципальных образований Свердловской области для разъяснения положений ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля

1998 г. и будущих изменений к последнему.

- Обратиться к Союзу промышленников и предпринимателей Свердловской области и Союзу малого и среднего бизнеса с предложением проведения совместных мероприятий, связанных с выполнением положений ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. и будущих изменений к последнему.

Решения Отчетно-выборной конференции РОО

9 декабря в Государственном университете управления состоялась Отчетно-выборная конференция Российского общества оценщиков, в работе которой приняли участие представители из 52 региональных отделений РОО.

Участники конференции, заслушав отчетный доклад президента РОО Табаковой С.А. и председателя Контрольно-ревизионной комиссии РОО Демина А.С., постановили признать работу президента и правления РОО за отчетный период удовлетворительной.

На конференции было принято решение о внесении изменений в устав РОО в соответствии с законодательством, касающимся саморегулирования оценочной деятельности.

На конференции состоялись выборы президента, вице-президентов, членов Правления и Контрольно-ревизионной комиссии РОО.

Участники конференции единогласно проголосовали за избрание Табаковой Светланы Алексеевны, действующего *президента РОО*, на новый срок.

Первым вице-президентом РОО был избран Артеменков Игорь Львович, *вице-президентами РОО* — Дмитриев Сергей Юрьевич (Санкт-Петербург), Нейман Евгений Иосифович (Москва), Радионова Людмила Семеновна (Омск), Рогожкин Григорий Александрович (Волгоград).

В состав *Правления РОО* были избраны:

Анисимова Любовь Константиновна (Краснодар);
Бобунов Эдуард Петрович (Пермь);
Бухарин Николай Алексеевич (Санкт-Петербург);
Вологодская Людмила Тимофеевна (Калининград);
Дарсания Соломон Александрович (Москва);
Зеленский Юрий Витальевич (Владивосток);
Имшенецкий Александр Николаевич (Владимир);
Исаев Михаил Георгиевич (Москва);
Каминский Владимир Николаевич (Тверь);
Козырь Юрий Васильевич (Москва);
Круглякова Виктория Марковна (Воронеж);
Медведева Ольга Евгеньевна (Москва);
Микерин Георгий Иванович (Москва);
Пискурев Владимир Владимирович (Москва);
Пчелинцева Людмила Николаевна (Саратов);
Сарбашев Степан Захарович (Уфа);
Саркисян Акоп Гургенович (Москва);
Смолин Павел Александрович (Челябинск);
Ткачук Александр Юрьевич (Москва);
Улицкий Михаил Петрович (Москва);
Уманский Виктор Валентинович (Тюмень).

В состав *Контрольно-ревизионной комиссии РОО* были избраны:

Демин Андрей Станиславович (председатель);
Кузнецов Валентин Иванович;
Шеблова Валентина Николаевна.

Благодарим всех членов РОО, принявших активное участие в работе Отчетно-выборной конференции и внесших конструктивные предложения, направленные на улучшение работы Общества. Поздравляем всех избранных в руководящие органы РОО и надеемся, что новый состав Правления РОО успешно продолжит работу по дальнейшей консолидации российских оценщиков, организационному укреплению региональных отделений, совершенствованию оценочной деятельности в России в период перехода к саморегулированию, взаимодействию с международными профессиональными объединениями оценщиков.

ТЕЗИСЫ

отчетного доклада Правления РОО за 2004–2005 гг.

За отчетный период работа Правления была направлена на дальнейшее организационное укрепление РОО, повышение его авторитета и выход на ведущие позиции среди оценочных сообществ, подготовки к переходу от государственного лицензирования к саморегулированию, всестороннее оказание помощи оценщикам в их профессиональной деятельности.

Увеличение числа членов Правления по сравнению с прошлым с 15 до 21, введение кураторства над региональными отделениями по принципу федеральных округов позволило расширить сферу влияния на все регионы России, более предметно знать обстановку на местах, оперативно реагировать на возникающие проблемы.

Список членов правления, избранных на период 2003-2005 гг.

На Совете региональных представителей РОО:

Анисимова Л.К., Имшенецкий А.Н., Каминский А.В., Кругликова В.М., Радионова Л.С., Рогожкин Г.А., Шарипов Т.Р.

На конференции РОО:

Артеменков И.Л., Бухарин Н.А., Дербенев Г.И., Дмитриев С.Ю., Зеленский Ю.В., Каминский В.Н., Микерин Г.И., Нейман Е.И., Пискуров В.В., Пчелинцева Л.Н., Саркисян А.Г., Табакова С.А., Ткачук А.Ю., Шихирин В.В.

Основные направления деятельности на период 2004–2005

гг., принятые на конференции в декабре 2003 г.

1. Региональная политика.
2. Подготовка к принятию новой редакции Стандартов РОО – 2004.
3. Создание системы контроля за соблюдением требований законодательства и стандартов.
4. Взаимодействие с органами законодательной и исполнительной власти.
5. Международная деятельность.
6. Разработка маркетинговой политики Общества и ее реализация.
7. Контроль за качеством обучения. Разработка методических материалов. Совершенствование процесса сертификации членов РОО.

8. Взаимодействие с другими саморегулируемыми организациями оценщиков. Взаимодействие с общественными организациями профессионалов смежных специальностей.

9. Разработка программы спонсорства. Организация работы.

10. Взаимодействие с НП «Партнерство РОО».

Основные мероприятия, реализованные за отчетный период

- Подготовка поправок к Закону об оценочной деятельности в Российской Федерации.
- Принятие новых стандартов Российского общества оценщиков.
- Создание Национального совета по оценочной деятельности.

• Создание Экспертно-консультационного совета при Министрстве экономического развития и торговли.

• Формирование единой системы саморегулируемых организаций (СРО) — Российское общество оценщиков и НП «Партнерство РОО».

• Повышение уровня квалификации членов.

• Проведение конгрессов, конференций, круглых столов, мастер-классов.

• Расширение сферы международной деятельности.

• Взаимодействие с другими саморегулируемыми организациями (СРО).

Решения Отчетно-выборной конференции в основном выполнены.

Была продолжена практика тесного взаимодействия РОО с государственными органами в центре и на местах посредством проведения совместных мероприятий, создания с участием администраций регионов советов по оценочной деятельности (сегодня они действуют в 1/3 регионов), подписанием трехсторонних договоров, соглашений о сотрудничестве между местными администрациями, РОО и НП «Партнерство РОО».

Члены Правления принимали активное участие в работе соответствующих комиссий и советов при МЭРТ, Национальном совете по оценочной деятельности по подготовке проекта Федерального закона «О внесении изме-

нений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отстаивая интересы оценщиков, вносили конкретные предложения, направленные на его улучшение с учетом сложившейся практики.

Значительно расширился круг компаний, с которыми РОО заключило соглашения о сотрудничестве, более полном привлечении оценщиков членов РОО и оценочных фирм — членов НП «Партнерство РОО» для оценки объектов имущества. Многие оценочные организации по рекомендациям РОО аккредитованы для работы по оценке в крупных кампаниях, банках, государственных учреждениях (РАО ЕЭС, Газпром, ОАО «РЖД», МЧС, Альфа-банк, Инкомбанк и др.).

Повышению роли и авторитета РОО и его членов способствует практика сотрудничества и участие в качестве:

соучредителей международных оценочных сообществ:

- Международного комитета по стандартам оценки IVSC,
- Европейской группы ассоциаций оценщиков TEGoVA,
- Международной федерации участников рынка недвижимости FIABCI,
- Международного объединения ассоциаций риэлторов стран Центральной и Восточной Европы CEREAN.

членов общественных некоммерческих организаций России:

- Торгово-промышленной палаты РФ,
- Ассоциации инвесторов Москвы,
- Ассоциации региональных банков России (Ассоциация «Россия»),
- Российской гильдии риэлторов,
- Союза предпринимательских объединений и организаций «Круглый стол бизнеса России»,
- Национальной ассоциации участников ипотечного рынка,
- Межрегионального союза тарифных экспертов.

РОО установлены рабочие связи, подписаны соглашения

о сотрудничестве и взаимном признании с престижными национальными организациями оценщиков зарубежных стран:

- Национальной ассоциацией магистров оценки (США),
- Институтом оценки (США),
- Американским обществом оценщиков (США),
- Королевским институтом оценки (Великобритания),
- Ассоциацией экспертов в области оценки и страхования (Франция).

Проведение совместных мероприятий, координация действий расширяет рынок оценки, служит дополнительной рекламой членов РОО, способствует международному признанию Общества. Ни одна другая оценочная организация не имеет такого широкого представительства в перечисленных выше общественных институтах.

Достаточно высокая котировка РОО, большой авторитет в России и за рубежом, вполне естественно, способствуют предъявлению высоких требований к деловой, профессиональной и моральной репутации его членов. Поэтому в отчетный период Правление уделяло значительное внимание повышению квалификации оценщиков, углублению их знаний, практических навыков. В этих целях проводились конгрессы, конференции, семинары в центре и на местах. Впервые опробована и в целом оправдала себя практика проведения значимых конференций по федеральным округам. В 2005 г. они прошли практически во всех округах (Северо-Западном — Санкт-Петербург, Южном — Ростов-на-Дону, Приволжском — Нижний Новгород, Уральском — Екатеринбург, Сибирском — Новосибирск, Дальневосточном — Хабаровск).

Положительные в целом отзывы получены с мест проведенных в регионах мастер-классов. Здесь еще есть, над чем поработать, но опыт, полученный организаторами, позволит в будущем зна-

чительно расширить тематику мастер-классов.

В уходящем году проведено в несколько раз больше научно-практических семинаров с участием членов Правления в республиках, краях и областях. Несомненно, большая заслуга в этом принадлежит региональным отделениям, взявшим на себя ответственность и решительность в их организации. Но следует отметить активность членов Правления и Экспертного совета РОО.

В связи с отменой лицензирования и завершением работы над проектом Закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», необходимости оперативного доведения до региональных отделений информации о предполагаемых изменениях, изучения мнений оценщиков, внесения соответствующих предложений в МЭРТ и Государственную Думу в ноябре мероприятия в регионах проходили почти ежедневно. Следует признать, что они принесли существенную пользу. Хотя некоторые мероприятия готовились в спешке, в связи с чем их качество могло быть лучше, не во всех мероприятиях смогли принять участие заявленные в анонсе специалисты.

Выросло число заявлений на повышение квалификационных званий, получение соответствующих сертификатов.

В 2004–2005 гг. присвоено 42 звания «сертифицированный РОО оценщик».

78 оценщиков РОО подтвердили свой высокий класс, сдав экзамены на получение евро-сертификата «Сертифицированный оценщик недвижимости» в соответствии с требованиями «Approved by TEGoVA».

Всего за два года проведено по заявкам различных организаций и оценщиков 340 экспертиз отчетов. Анализ показывает, что отчеты, выполненные членами РОО, по качеству выше отчетов других оценщиков. Таким обра-

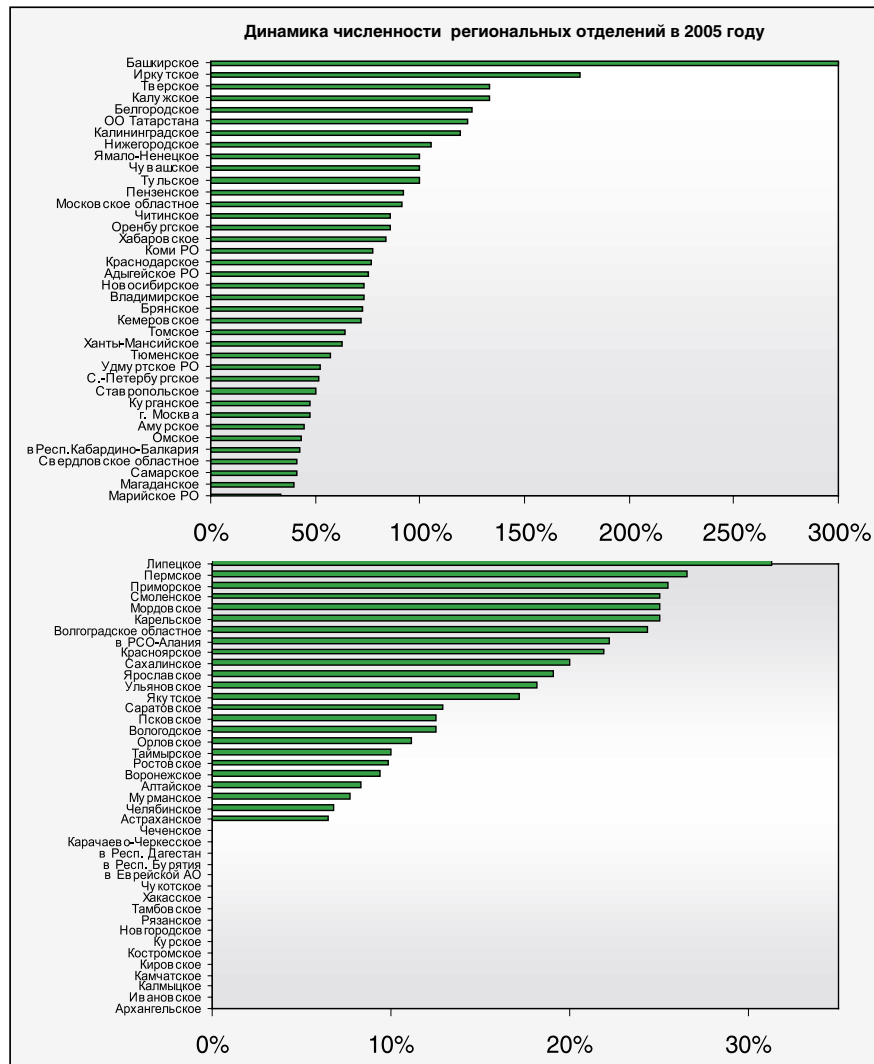
зом, количество проведенных с оценщиками РОО мероприятий положительно сказывается на результатах их работы.

Хорошими помощниками для оценщиков РОО являются периодические издания РОО: журналы «Вопросы оценки» и «Российский оценщик»; материалы справочно-информационного характера, оперативно размещаемые на дисках, сайтах РОО; рассылки по электронной почте.

Российское общество оценщиков инициировало создание Национального Совета по оценочной деятельности в Российской Федерации и занимает в нем ведущие позиции. Одну треть членов Национального совета составляют члены Правления РОО.

Важным событием в оценочной деятельности стало издание стандартов РОО на базе МСО и МСФО, перевод на русский язык Международных и Европейских стандартов оценки. Ведущие специалисты РОО вошли в состав комиссии по разработке Федеральных стандартов оценки.

Росту авторитета РОО способствовала активная работа региональных отделений. Во многих республиках, краях, областях они занимают ведущие позиции среди оценочных сообществ. Руководители отделений много сделали для того, чтобы к моменту перехода на саморегулирование Российское общество оценщиков и НП «Партнерство РОО» пополнились новыми членами. В настоящее время Российское общество оценщиков насчитывает 3200 членов, Партнерство РОО объединяет более 500 фирм и индивидуальных предпринимателей.



Однако следует отметить, что в отдельных регионах отделения работали недостаточно активно, редко информировали центр о своей деятельности, слабо участвовали в проводимых РОО мероприятиях, многие члены РОО в этих отделениях потеряли связь с РОО, длительное время не платили членских взносов.

Главные задачи, которые предстоит решать РОО:

– привести уставные документы в соответствие с требованиями

федеральных законов, регулирующих оценочную деятельность, в связи с переходом к саморегулированию;

– создать новую организационную структуру для реализации уставных задач в новых условиях;

– внести документы в уполномоченный федеральный орган для

включения в государственный реестр;

– принять активное участие в подготовке и проведении всероссийской конференции по созданию Национального совета;

– активизировать деятельность Правления, региональных отделений по привлечению в РОО и Партнерство РОО физических и юридических лиц с учетом того, что в будущих единых органах всех саморегулируемых организаций их представительство будет зависеть от численности общества.

Основные направления деятельности на период 2006–2007 гг.

1. Признание стандартов МСО в Российской Федерации в качестве основополагающих стандартов оценки с использованием текстов их переводов на русский язык.

2. Принятие поправок к Закону об оценочной деятельности,



обеспечивающих переход специалистов-оценщиков в систему саморегулирования.

3. Реализация на практике в полном объеме стандартов и методических рекомендаций системы МСО.

4. Развитие системы страхования гражданской ответственности оценщиков и специалистов-оценщиков.

5. Разработка системы аттестации специалистов-оценщиков совместно с аккредитованными при РОО образовательными учреждениями.

6. Взаимодействие с НП «Партнерство РОО» в части осуществления экспертно-контрольной деятельности и по формированию системы саморегулирования:

- разграничение полномочий по принятию решений по резуль-

татам проверок между инстанциями:

- а) региональное отделение проводит проверку уровня подготовки специалистов-оценщиков;

- б) региональное отделение не должно принимать решений по введению санкций к своему специалисту-оценщику. Оно выполняет решения вышестоящих органов;

- в) решения по результатам проверок принимает межрегиональная комиссия (МКДК) после анализа результатов и соблюдения процедуры проверки;

- г) Правление РОО рассматривает и принимает решения по апелляциям;

- приоритетность защиты интересов членов РОО и партнеров;
- оперативность принятия решений;

- организация реального контроля профессиональной деятельности и уровня качества услуг в регионах;

- управляемость общественных систем в условиях массового членства.

6. Взаимодействие с органами законодательной и исполнительной власти.

7. Международная деятельность.

8. Развитие маркетинговой политики Общества.

9. Взаимодействие с общественными организациями профессионалов смежных специальностей.

10. Создание новой организационной структуры для реализации уставных задач в новых условиях.

КОММЕНТАРИИ ЮРИСТА

ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПО СПРАВКЕ ОБ ОТСУТСТВИИ НЕСНЯТОЙ ИЛИ НЕПОГАШЕННОЙ СУДИМОСТИ ЗА ПРЕСТУПЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЭКОНОМИКИ, А ТАКЖЕ ЗА ПРЕСТУПЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ ТЯЖЕСТИ, ТЯЖКИЕ ПРЕСТУПЛЕНИЯ

Вопрос: Кто считается судимым?

Ответ: Лицо, осужденное за совершение преступления, считается судимым со дня вступления обвинительного приговора суда в законную силу до момента погашения или снятия судимости. Судимость в соответствии с Уголовным кодексом учитывается при рецидиве преступлений и при назначении наказания.

Вопрос: В отношении каких лиц погашается судимость?

Ответ: Судимость погашается:

- в отношении лиц, условно осужденных, — по истечении испытательного срока;

- в отношении лиц, осужденных к более мягким видам наказания, чем лишение свободы, — по истечении одного года после отбытия или исполнения наказания;

- в отношении лиц, осужденных к лишению свободы за преступления небольшой или средней тяжести, — по истечении трех лет после отбытия наказания;

- в отношении лиц, осужденных к лишению свободы за тяжкие преступления, — по истечении шести лет после отбытия наказания;

- в отношении лиц, осужденных за особо тяжкие преступления, — по истечении восьми лет после отбытия наказания;

- судимость может быть снята актом об амнистии и актом помилования с лиц, отбывших наказание.

Кроме того, если осужденный в установленном законом порядке был досрочно освобожден от отбывания наказания или неотбытая часть наказания была заменена более мягким видом наказания, то срок погашения судимости исчисляется исходя из фактически отбытого срока наказания с момента освобождения от отбывания основного и дополнительного видов наказаний.

Вопрос: С кого может быть снята судимость?

Ответ: Судимость может быть

снята:

- с лиц, отбывших наказание, актом об амнистии;

- с лица, отбывшего наказание, актом помилования;

- судимость может быть снята по ходатайству суда до истечения срока погашения судимости с лица, которое после отбытия наказания вело себя безупречно.

Вопрос: Какие правовые последствия влекут за собой погашение и снятие судимости?

Ответ: Погашение или снятие судимости аннулирует все правовые последствия, связанные с судимостью.

Вопрос: Какие преступления относятся к категории средней тяжести?

Ответ: Преступлениями средней тяжести признаются умышленные деяния, за совершение которых максимальное наказание, предусмотренное Уголовным кодексом, не превышает пяти лет лишения свободы, и неосторожные деяния, за совершение которых

максимальное наказание, предусмотренное Уголовным кодексом, превышает два года лишения свободы.

Вопрос: Какие преступления относятся к категории тяжких?

Ответ: Тяжкими преступлениями признаются умышленные деяния, за совершение которых максимальное наказание, предусмотренное Уголовным Кодексом, не превышает десяти лет лишения свободы.

Вопрос: Какие преступления относятся к категории особо тяжких?

Ответ: Особо тяжкими преступлениями признаются умышленные деяния, за совершение которых Уголовным кодексом предусмотрено наказание в виде лишения свободы на срок свыше десяти лет или более строгое наказание.

Вопрос: Какие преступления относятся к преступлениям в сфере экономики?

Ответ: К преступлениям в сфере экономики относятся:

1) преступления против собственности (кража; мошенничество; присвоение или растрата; грабеж; разбой; вымогательство; хищение предметов, имеющих особую ценность; причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием; неправомерное завладение автомобилем или иным транспортным средством без цели хищения; умышленные уничтожение или повреждение имущества; уничтожение или повреждение имущества по неосторожности);

2) преступления в сфере экономической деятельности (воспрепятствование законной предпринимательской или иной деятельности; регистрация не-

законных сделок с землей; незаконное предпринимательство; производство, приобретение, хранение, перевозка или сбыт немаркированных товаров и продукции; незаконная банковская деятельность; лжепредпринимательство; легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем; легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных лицом в результате совершения им преступления; приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путем; незаконное получение кредита; злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности; недопущение, ограничение или устранение конкуренции; принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения; незаконное использование товарного знака; нарушение правил изготовления и использования государственных пробирных клейм; незаконные получение и разглашение сведений, составляющих коммерческую, налоговую или банковскую тайну; подкуп участников и организаторов профессиональных спортивных соревнований и зрелищных коммерческих конкурсов; злоупотребления при эмиссии ценных бумаг; злостное уклонение от предоставления инвестору или контролирующему органу информации, определенной законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; изготовление или сбыт поддельных денег или ценных бумаг; изготовление или сбыт поддельных кредитных либо расчетных карт и иных платежных документов; контрабанда; незаконные экспорт или передача

сырья, материалов, оборудования, технологий, научно-технической информации, незаконное выполнение работ (оказание услуг), которые могут быть использованы при создании оружия массового поражения, вооружения и военной техники; невозвращение на территорию Российской Федерации предметов художественного, исторического и археологического достояния народов Российской Федерации и зарубежных стран; незаконный оборот драгоценных металлов, природных драгоценных камней или жемчуга; нарушение правил сдачи государству драгоценных металлов и драгоценных камней; невозвращение из-за границы средств в иностранной валюте; уклонение от уплаты таможенных платежей, взимаемых с организации или физического лица; неправомерные действия при банкротстве; преднамеренное банкротство; фиктивное банкротство; уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица; уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с организации; неисполнение обязанностей налогового агента; сокрытие денежных средств либо имущества организации или индивидуального предпринимателя, за счет которых должно производиться взыскание налогов и (или) сборов);

3) преступления против интересов службы в коммерческих и иных организациях (злоупотребление полномочиями; злоупотребление полномочиями частными нотариусами и аудиторами; превышение полномочий служащими частных охранных или детективных служб; коммерческий подкуп).

**Юрист РОО
Ануфриев Е.А.**

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Сообщаем, что проектом ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» для осуществления оценочной деятельности специалистами-оценщиками и индивидуальными предпринимателями предусмотрено требование об отсутствии неснятой или не-

погашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие преступления.

В этой связи Исполнительная дирекция Российского общества оценщиков предлагает членам РОО заблаговременно получить и предоставить справки об отсутствии неснятой или непогашен-

ной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести и тяжкие преступления.

Порядок получения указанных справок регламентируется инструкцией «О порядке предоставления гражданам справок о наличии (отсутствии) у них судимости», утвержденной прика-

зом МВД РФ от 1 ноября 2001 г. № 965.

Заявление о предоставлении справок должно содержать следующие сведения: фамилия, имя, отчество, число, месяц и год рождения, место рождения, гражданство и адрес места жительства заявителя.

Заявление, содержащее ука-

занные сведения, принимается в установленном порядке на личном приеме граждан в ГИЦ МВД России и в МВД, ГУВД, УВД при предъявлении паспорта (иного документа, удостоверяющего личность). Заявление по указанному вопросу также может быть подано в орган внутренних дел по месту жительства заявителя.

При невозможности личного присутствия с заявлением по вопросу предоставления справки о наличии (отсутствии) судимости у гражданина на личном приеме может обратиться уполномоченное им лицо при наличии доверенности, выданной в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

ФОРМА СПРАВКИ

об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие преступления

УГЛОВОЙ ШТАМП
ГИЦ МВД Российской Федерации
МВД, ГУВД, УВД
субъекта Российской Федерации

СЕРИЯ А №000000

Инициалы, фамилия,
адрес заявителя

СПРАВКА

Главный информационный центр МВД России, _____

(МВД, ГУВД, УВД субъекта Российской Федерации)

сведениями о судимости _____

(фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и место рождения)

_____ не располагает.

(место гербовой печати)

Министр (начальник) _____
(подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Κίçετá Àààè Ì Àεάάε ì εδτáε÷	658080, Í íáτáεδóáεñε, óε. Í áñεáý, 3	(38532) 2-03-95; neppppost@novoalt.ru
Амурское	Ø áá÷áíεí Àáεεíá Èíííεáíóυάáíá	675002, Áεάáíáá ù áíñε, óε. Áì óðñεáý, 62	(4162) 44-75-19; experton@tsl.ru
Архангельское	Àευάεöεεε Ñáðááε Àεάεñáíáδτáε÷	Àððáíááευñε, íáá. Ñáááðííε Ááεí ù, 17, ε. 2402	
Астраханское	Κάðááá íáááæáá Íáððíáíá	414000, Άñððáðáíυ, óε. Èáíεíá, 28	fond@mail.astrakhan.ru
Белгородское	Íðεάá÷εí Íáεññáε Èáííεáτáε÷	308032, Ááεáíðτá, óε. 60 εáð Íεóýáðý, 1, εá. 388(á)	(0722) 26-79-04, 31-36-62
Брянское	Ááεεéí ì εðáεε Áíðεñíáε÷	241050, Áðýíñε, óε. Ñíááðñεáý, 82, Í Í Í "Ááεíáíε ñí ç÷ – τóáíεá"	(0832) 66-00-52 (ò), 72-31-70, 72-31-74; delso@online.bryansk.ru
Владимирское	Ø ááεíáá Ááεáíðεíá Íεéíεááíá	600017, Áεάáε ì εð, óε. Á. Ì ññεíáñεáý, 68, ε. 222	(0922) 32-45-93, 32-66-72 (ò) apex@vtsnet.ru
Волгоградское областное	Ðíáíεééí Àðεáíðεε Áεάεñáíáδτáε÷	400087, Áíεáíðáá, óε. Ááεíñεáý, 13á	(8442) 32-94-62, 32-79-51 (ò ò); vroo@vlpost.ru
Вологодское областное	Àððáííá Áεéðíð Áεάεñáíáδτáε÷	162616, ×áðáííááð, óε. Ááεýááá, 21, á/ý 117 160009, Áíεíááá, óε. ×áðíáá, 33á	(8202) 23-82-68, 28-83-16, 23-56-68; ocenka@metacom.ru (8172) 75-55-03, 72-98-98; ocenka@vologda.ru
Воронежское	Κόðáεýεíáá Àεéðíðεý Ì áðεíáíá	394018, Áíðííáε, óε. Íεáðáííáñεáý, 12, ε. 204, ÇÁÍ "Óεíáíñíáúε éííñáεðεíá"	(0732) 55-45-18 (ò ò), 55-44-42 (ò ò), 52-59-53 (ò ò); finco1@vmail.ru
Ивановское	Ø εáíáá Ñáðááε Àεðáευááε÷	153004, Èááííáí, óε. Κáðεá ì áðεñá, 44	(0932) 37-38-43, 30-04-92, 42-13-52; icn@list.ru
Иркутское	Ñáíáεéεéíá Íεíá ì εðáεéíáíá	664003, Èðεóðñε, óε. Κðáñíáðíáεñεáý, 7, í ò. 1	(3952) 20-00-72, 25-27-91; semeikina@yandex.ru
Калининградское	Áíεíáíáñεáý Èðáíεεá Õεííóááíá	236029, Κáεεéíεáðáá, óε. Ááððáíá, 108	(0112) 44-44-01, 58-47-72; L_bagr@mail.ru
Калмыцкое	Ì áíεéεéíáá Íáðáευý Ñáðáááíá	358005, Ýεεñòá, óε.Èáíεíá, 261, ε. 7	(84722) 5-43-70; KSAAb@inbok.ru, ash@elista.ru
Калужское	Àεóýðáá Ýáðáðá Ááñεευááε÷	248033, Κáεðáá, óε. Ááíáðáεá Ííííáá, 8, εá. 57	(0842) 72-79-68; diart@kaluga.ru
Камчатское	Ñíεíííííá Ñáðááε Íáððτáε÷	683032, Íáððííááεíáñε-Κáí÷áðñεéε, óε. Áóñííóíáý, 3, í ò. 3	(4152) 7-68-74; gleb@mail.iks.ru
Карельское	Κáεá÷ááá Íáðáεý Áðεáíóυάáíá	185630, Íáððíçááíáñε, óε. Áíáíεý, 12, á/ý 89	(8142) 78-06-63, 76-56-48 (ò); fond@onego.ru
Кемеровское	Ñεíðεéíá Àεéðíð Ááááíúááε÷	654018, Í íáíεóçíáðε, óε. Κεðíáá, 60, í ò. 75	(3843) 77-67-40(ò ò), 77-23-31; aus@rdtc.ru
Кировское	Ðííáíáíεí Ááííááεé Èááííáε÷	610046, Κεðíá, óε. Ááððáíá, 83	(8332) 63-36-68 (ò ò), 63-72-10 (ò ò); estate@vfi.kirov.ru
Костромское		156000, Κíñððííá, óε. Ñíááðñεáý, 3, εáá. 9	
Красноярское	Õááð íεí Ñáðááε Ááñεευááε÷	660049, Κðáñííýðñε, óε. Áðýíñεáý, 23, í òεñ ááðíýεñíáððεçú, á/ý 19604	(3912) 65-06-52, 23-89-28; masrus@inbox.ru; msv@aktives.ru
Краснодарское	Áíεñεííáá Èðáíáú Κííñáíðεííáíá	350015, Κðáñííááð, óε. Κðáñíáý, 166, í ò. 359, ΚΟ ÐÍ Í	(8612) 75-17-25, 75-08-79; minokgtu@kuban.net
Курганское	Ááεáðεðéííá Áíðεñ Àεéðíðτáε÷	640000, Κόðááí, óε. Κ. Ì ýáíðεíá, 119	(3522) 46-03-84, 46-56-12, 42-55-21; gid@orbitel.ru
Курское	Áðíðéí Èááí ì εðáεéíáε÷	305029, Κόðñε, óε. Κáðεá ì áðεñá, 62	(0712) 33-75-67; partner@kursknet.ru
Липецкое	Ì íεéí ð ðεé Áðñáíóυάáε÷	398059, Èéíáðε, óε. Íáááεéíá, 31, εá. 44 (áεý τεñáí)	(0742) 77-82-43, 77-27-04 (ò); fnd@infoserv.lipetsk.ru
Магаданское	Ííñíáεíá Ááεáíðεí Àεéðíðτáε÷	685000, ì áááááí, íð-ò Èáíεíá, 28á, ε. 112	(41322) 2-91-16, 2-19-97 (ò ò); possp7@yandex.ru; pposp5@mail.ru
Мордовское	Ãðúçóííá Áεááε ì εð Íεéíεáááε÷	430032, Ñáðáííñε-32, á/ý 4/21	(8342) 32-89-61 (ò ò); ayon@mail.ru
Московское	Õεá÷óε Áεάεñáíáð ð ðóááε÷	113191, ì íñεáá, óε. Ì. Õóευñεáý, 25, ñðð. 11, í ò. 159	(095) 232-18-01; camit@dol.ru
Московское областное	Κíεíðεí ì εðáεε Áεάεñáíáδτáε÷	142040, ì íñεíáñεáý íáε., Áíííááíáí, Κáðεðñéíá ø., 4/2	(095) 546-87-34, 267-26-67; buscon@rosmail.ru
Мурманское	Ðóæéíá Ñáðááε Áðεááυááε÷	183039, ì óðíáíñε, óε. Κíεííáε÷á, 23, í ò. 719	(8152) 45-75-38 (ò ò), 45-74-82
Нижегородское	Èáεðáð Èáá Ááðáííáε÷	603086, Íεáíεé Ííááíðíá, á-ð ì εðá, 9, ÇÁÍ "Íðεáíεáñεéε óáíðð óεíáíñíáíáí éííñáεðéíáá ε τóáíεε"	(8312) 77-67-66 (ò ò); lev_leifer@hotmail.com, nooroo@yandex.ru
Новгородское	Ðííáííá ð ðεé Íáððτáε÷	173020, Ááεéεéε Í íááíðτá, óε. Õóð ì ñεáý, 5, í ò. 21	(8162) 67-64-12, 67-64-13, 67-64-14 (ò); audit-appraise@mail.ru
Новосибирское	Κííáεý ì áðεíá ð óóáíá	630099, Í íáíñεáεðñε, óε. Íðáεííεééáçá, 40, 2-é í íáúáçá, í ò. 2425, Í Ð Í	(383) 222-08-29 (ò ò); noroo@online.sinor.ru
Омское	Ðááεííáá Èðáíεεá Ñáíáííáíá	6444042, Í íñε, óε. Çááçáíáá, 128 (2-é ýð.)	(3812) 32-48-24, 33-77-41; expert@omskcity.com
Оренбургское	Èóáíáíε Ñáðááε Àεéðíðτáε÷	460024, Íðáíáðóðá, óε. Õððεáñóáíñεáý, 10-À, ÇÁÍ "Ýεñíáðð-Õ"	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 33-10-71, 41-91-58 (ò); expert-o@mail.esoo.ru
Орловское	Κáçáðííáñεéε Áεááεñεáá Áíðεñíáε÷	302040, Íðáε, óε. Áíðóεíáí, 47Ε , εεðáðá Á	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (ò ò); expro@orel.ru
Пензенское	Ø áá÷εíá Ááεáðεé Èááííáε÷	440035, Í áíçá, óε. Èáíεíáðááñεáý, 10	(8412) 63-59-89, 54-52-81 (ò); btc@sura.ru
Пермское	Áíáíóíá Ýáðáðá Áíáðíευááε÷	614045, Í áð ì υ, óε. Á. Çááçáá, 13	(3422) 18-33-44, 10-33-20; terreal@perm.raid.ru perm.plro@mail.ru
Приморское	Çáεáíñεéε ð ðεé Àεðáευááε÷	690002, Áεááεáíñóíε, á/ý 2-155	(4232) 401-934, 293-84-94 (ò ò); primbrsa@mail.primorye.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Псковское	Í èèèèèí Ĩ èðàèè Ñ ðùääè÷	180000, Ĩ ñèíà, òè. Ñíààðñèàý, 35, Ĩ ð. 19	(8112) 46-48-05 (ò/ð), 16-33-65 (ò/ð); nikitin@ellink.ru
Ростовское	Kðàèèèíà Àèààè ì èð Àèèòĭðíàè÷	344082, Ðĭñòĭà-íà-Āĭíó, òè. Ñèààðñà, 1, 12-é ýð.	(8632) 34-79-40, 40-36-41 (ò/ð); Neocom@jeo.ru
Рязанское	Íáí ò èèíà Ñòàíèñèàà Ĩ èèíèààè÷	390000, Ðýçàíù, òè. Kóàðýàðààà, à. 66, è. 1, Ĩ ð. 1	(0912) 24-70-01, 24-70-04; kilill@post.rzn.ru
Самарское	Āðúýíá Āèàèñàè Àèààèñèàíàè÷	443002, Ñàíàðà, Ĩ ñèíàñèíà ð ĭññà, 2, Ĩ ð. ðáíðð "Ñèàèà", Ĩ ð. 0610 (èñĭ. àèðàèòĭð È.Ā. Ēàðèííàà)	(846) 929-02-26, 929-02-25, 245-86-77; samro.roo@mail.ru
Санкт-Петербургское	Āðàðèí Ĩ èèíèàè Àèàèñààè÷	191104, Ñàíèò- Ĩ àòàðàðàðà, òè. Ĩ àýèíàñèíàí, 46	(812) 275-38-61 (ò/ð); perspectiva@m.astelit.ru
Саратовское	ĭ-àèèíðààà Ēðàíèèà Ĩ èèíèààíà	410005, Ñààòĭà, òè. ×àíàààà, 119/206 410601, Àèààí ĭ-òàíò, à/ý 3146	(8452) 27-22-37, 73-54-16, 73-42-05; office@pao.ru
Сахалинское	Ðòñòè Ĩ àèñè Àèààðùààè÷	693000, Ñæíĭ-Ñàðàèèíè, òè. Ēáíèèà, 246à, Ĩ ð. 416	(4242) 74-14-61; shustin@sakhalin.ru
Смоленское	ĭààèð-àíèíà Ĩ èèíèàè ĭààèíàè÷	214018, Ñĭíèèíè, òè. Kèðĭàà, 34à	(0812) 32-51-37 (ò/ð), 32-51-38 (ò/ð); kovaleva1@sci.smolensk.ru
Свердловское областное	ĭòàííà Āíàðàè Àèèòĭðíàè÷	620063, Àèàððèèàðà, à/ý 820	(343) 376-98-75; expertek@yandex.ru
Ставропольское	Kĭñòàíðèíà Ñ ðèè Ēààííàè÷	355106, Ñòààðĭĭíè, òè. Ĩ èðà, 337, Ĩ ð. 137	(8652) 94-39-21; skagozin@fromru.com
Таймырское	ĭèèèíà ĭèèà Ĩ èèíèààíà	663300, ĭíðèèñè, à/ý 1355	(3919) 36-12-95,32-15-21; severexpert@mail333.com severexpert@mn.ru
Тамбовское	Ðùààèíà Ēàíòù Āáíðèðíàè÷	392000, Òàíáíà, òè. Ñíààðñèàý, 118, Ĩ ð. 218	(0752) 72-35-52 (ò/ð), 72-67-84, 72-80-50; audit@tamb.ru
Томское	Öèĭíòĭà Āíèððèè Ĩ èðàèèíàè÷	634034, Öĭíè, òè. ĭàðèííà, à. 4, èà.4	(3822) 41-63-61 (ò/ð); tokko@mail.tomsknet.ru
Тверское	Kĭðà Àèðàèèè Àèààðùààè÷	170000, Òààðù, ĭ ĭ-òàíò, à/ý 5à	(0822) 47-48-43, 42-78-43, 48-93-83 (ò); vkohv@mail.ru
Тульское	Ðĭàè Āàèððèè Āíàòíèààè÷	300024, Öèà, òè. ĭ ááàèèààñèàý, 1, Ĩ ð. 305	(0872) 36-08-98, 36-10-90 (ò); ocnshik@tula.net, shogin@mail.ru
Тюменское	Kèðèèèíà ĭèàà Àðèààùààè÷	625039, Öðĭáíù, òè. Ĩ èíèàý, à. 9á, Ĩ ð. 503, 507	(3452) 26-90-75, 26-68-72; impuls@cpi.net.ru, tmnroo@mail.ru
Ульяновское	Öðñòàèèà Ĩ èèèòà Ēáíðààè÷	432032, Öèýýííàñè, à/ý 1095	(8422) 31-65-47, 31-78-65 (ò/ð), 37-11-57; cno@argo.mv.ru
Хабаровское	Kĭí-àíèí Àèèà Āáíðàèàíà	680000, Öàààðíàñè, òè. Çàíàðèíà, 76, Ĩ ð. 304	(4212) 31-13-36, 32-98-57, 32-69-88; roo-khv@yandex.ru
Хакаское	Āíèíàííàà Òàòùýíà Āàñèèàáíà	662620, Ðãĭíðàèèèà Öàèàñèý, ×áðĭíàíèñè, òè. Kĭñĭíààòĭà, 39-156	(39031) 2-72-64, 2-01-73 (ò); (39022) 6-79-47; hakasroo@mail.ru
Ханты-Мансийское	Āàýðèíà Ēðáíàù Àèàèñààíà	628606, Öðĭáííàý ĭàè., ĭæáíààððíàñè, òè. 60 èàð ĭèýáðý, 1	(3466) 41-14-82 (ò/ð), 51-55-10, 51-43-43; ocenka@nvarovsk.wsnet.ru
Челябинское	Ñĭíèè ĭàààè Àèàèñàíàðíàè÷	454091, ×áýáèíè, òè. Àèèèèà, 45, Ĩ ð. 1	(351) 263-94-42; smolin50@mail.ru
Читинское	Kððèòàà Ĩ èðàèè Ààñèèààè÷	672000, ×èðà, Àèààí ĭ-òàíò, à/ý 196	(3022) 26-06-27; pravoved-chita@mail.ru
Чувашское	ĭàðèààè÷ ĭàààèàà Ĩ èðàèèíà	428003, ×ááíèñàðù, òè. Āàààðèíà, 27	(8352) 62-61-35 (ò/ð); cons@cbx.ru, suomi4@yandex.ru
Чукотское	Çàáðĭàùèè Ñàðààè Àèè ĭàè÷	689400, ĭàààè, òè. Ñíààðñèàý, 23-15	(42737) 2-10-80 (ò/ð); zsa@chruess.chukotka.ru
Якутское	Çàíòààà Ñàðààè Ĩ èðàèèíàè÷	677000, Òèòñè, òè. Āçàðæèñèíàí, 1, Ĩ ð. 7	(4112) 36-00-36,42-53-17, 42-08-36 (ò/ð); ocenka@svrk.ru
Ямало-Ненецкое	Āíèòààà Àèèòĭð Ĩ èðàèèíàè÷	629303, ĭíàòè Öðáíáíè, ĭèð-ĭ Ñíààðñèèè, à/ý 251	(47838) 7-74-47 (ò/ð); gvm@migsv.ru
Ярославское	Àèðàèèèè Ñ ðèè Àèèòĭðíàè÷	150000, Òðĭñèààù, òè. Āáíòàòñèàý, 3	(0852) 72-82-36, 72-88-12 (ò); contact@ycn.ru
Еврейская автономная область	Ðàèèñèèèè Āáííàèè Àèààè Ĩ èðíàè÷	682200, Àèðíàèèàí, òè. ĭèííàñèàý, 41, Ĩ ð. 11	(42622) 6-76-45, 6-16-70 (ò); rudk-kiy@on-line.yar.ru
Республика Адыгея	Ðĭðĭà Ñ ðòò Ñàòàðàèààè÷	385000, ĭàèèí, òè. Ē èèíàñèíàí, 54, è. 25	(8772) 52-66-34 (ò/ð); anon@radnet.ru
Республика Бурятия	Ñĭáíĭíàà Ààðèà Āààííàíà	670042, Öèàí-Öáý, ĭ Ñ-42, ĭ/ý 6049	(3012) 434281, 434955; neks.ocenka@mail.ru
Республика Дагестан	Àèèàà Āààèèòàà ĭààííàíàè÷	367000, ĭàðà-èàèà, ĭè. Ēáíèèà, 1, Āíĭ ĭðĭñĭçĭà, èàà. 216	(8722) 67-96-20, 67-83-25; dag_roo@datacom.ru
Кабардино-Балкарская республика	Àðèíà Ñàðààè Āóñíàè÷	360004, ĭàè-èè, òè. Öðàááíàà, 21	(86622) 2-59-46, 7-42-31, 5-88-00; agm@datacom.ru
Республика Башкортостан	Āíèíà Ēèèààð Ñààèíàè÷	450008, Öðà, Ñíààðñèàý òè., 18, èñĭ. àèðàèòĭð Āðíàèèèè ĭàñíàè Kàð Öèèíààííàè÷	(3472) 72-23-51; csy@ufanet.ru
Карачаево-Черкесская республика	Öðàñèèíà Āàðàèí Ēàñáíàè÷	369000, ×áðèñè-4, à/ý 43	(87822) 5-06-18; narsana@mail.ru
Республика Коми	Āóðàèíà Òàòùýíà Àèàèñàíàðíà	167000, Ñèòòàèàðà, òè. Āàðàèàý, 9, è. 405	(8212) 24-24-95 (ò/ð); kaun@online.ru
Республика Марий Эл			
Республика Северная Осетия - Алания	Öàèèèíà Õèùçà ĭàààíàòíà	362040, Àèàèèèàèèç, òè. ĭàýèíàñèíàí, 26à	(8672) 53-35-97, 53-97-73 (ò); totbek@osetia.ru
Республика Татарстан	Ñðèáíðàà Òàòùýíà Ñòàíèñèàííà	420043, Kàçàíù, òè. Àèðíàñèíàí, 26, èĭíĭ. 701	(8432) 64-24-80, 64-37-34 (ò)
Удмуртская республика	Kóèàèè Ēèýý Àèàèñàíàðíàè÷	427430, Āíðèèíè, òè. Ĩ èðà, 3, Ĩ ð. 21	(34145) 5-17-99, 4-17-17; kulemina@mail.ru
Чеченская республика	Āíèððààèèà Ēà ĭóðàèíàè÷	364051, Āðĭçíè, ĭð-ð ĭíààù, 8à, Ĩ ð. 11, ĭ ĭ ĭ "Āàèè è ĭàíèà"	(8712) 22-21-50

Издание подготовлено òààèí ĭ ĭ ñàýñĭ ñ ĭàùàñòàáí ĭñòòð Ðĭñèèñèíàí ĭàùàñòàà ĭòáí ùèèíà
 Адрес: 107078, ĭ ñèàà, ĭíààý Āàñíàííàý, 21-1
 Тел./факс: (095) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67
 E-Mail: info@mrса.dol.ru mrса@dol.ru
 http://www.mrsa.ru

Над выпуском бюллетеня работали:
 Àèàèñàè Ĩ èðàèèíàè÷ Ñòàíáíà, Ñàðèèà Ñàààðýèíàà
 Компьютерная верстка: Āáíèñ Āáèí
 Àðèèàòáí çàðàèñòèðááí Ēíèèòáí Ðĭñèèñèè Öàààðòèè ĭ ĭ ĭà-àð. Ñàèààèèñíàí ¹ 013584. ĭàðáíà-àèà ĭíàèèèááííò ìàððèèà ĭíèíòòð èèè -àñè-ĭí ààç àááíà ðààèèè çàíàùàíà.

ОНИ ПРИЗНАНЫ В ЕВРОПЕ!

Российское общество оценщиков с удовлетворением сообщает о том, что экзамен на получение евросертификата «Approved by TEGoVA» («Сертифицированный оценщик недвижимости») успешно сдали наши коллеги-оценщики:

Воданюк Сергей Александрович — г. Краснодар, ООО «Региональный консалтинговый центр»;

Вяткова Татьяна Владимировна — г. Владивосток, ООО «Дальэкспертиза»;

Зеленский Юрий Витальевич — г. Владивосток, НП «Прайм Актив Групп»;

Куканова Наталья Евгеньевна — г. Москва, ООО «Вирго»;

Моисеев Анатолий Владимирович — г. Омск, ООО «Экспертно-оценочное агентство «Ледон»»;

Тишенин Геннадий Михайлович — г. Канск, индивидуальный предприниматель;

Шашикян Сергей Александрович — г. Ереван (Армения), ООО «Артин Энтрпрайс»;

Шевченко Галина Иннокентьевна — г. Благовещенск, ООО «Экспертное бюро».



От души поздравляем вас с новым квалификационным званием.

Желаем новых успехов и заказов, соответствующих вашему высокому уровню знаний и практическим результатам в области оценки.

Одновременно сообщаем, что следующий экзамен планируется на февраль-март 2006 г. Информацию по вопросам сертификации вы можете получить в Исполнительной дирекции Российского общества оценщиков.

*Правление РОО,
Исполнительная дирекция РОО*

НОВИНКИ ОЦЕНОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Следует заметить, что в последние пару месяцев уходящего года книжный рынок не был избалован сколько-нибудь яркими новинками оценочной литературы. И, тем не менее, четыре относительно «свежие» книги будут представлены ниже.



Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005. 272 с. 3000 экз.

На конкретных примерах показаны практические методы и приемы выполнения работ по определению стоимости машин и оборудования, принципы организации, планирования и информационного обеспечения оценочных работ подобного рода. Особое внимание уделено практике расчета стоимости работ, связанных с монтажом, демонтажем и транспортировкой машин и оборудования.

Учебник рассчитан на студентов и преподавателей вузов экономического профиля, а также на экспертов-оценщиков и специалистов по управлению имуществом предприятий.

Однако к содержанию учебника можно сделать некоторые замечания. Подробно рассмотрены вопросы массовой оценки машин и оборудования, тогда как особенности определения стоимости конкретных технологических единиц, требующих более обоснованного и тщательного подхода, не указаны; при оценивании стоимости машин и оборудования необходимо учитывать не только физический, но также их моральный и экономический износ в нормальном понимании природы и смысла последнего, однако возможные методы решения такой задачи не освещаются; расчеты точности результатов определения стоимости технических средств построены на сравнении оценок фактической и «истинной» стоимости каждой оцениваемой единицы, но вопрос о том, как определить действительную стоимость машины или оборудования, оставлен без ответа; не поставлены и поэтому не раскрыты вопросы оценивания неисправной техники, обоснования экономической целесообразности или же нецелесообразности восстановления либо ремонта неисправного движимого имущества предприятий до определения его стоимости перед предстоящей продажей.



Козырь Ю.В. Оценка и управление стоимостью компании. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2005. 276 с. 500 экз.

В публикуемой монографии автор делится своими представлениями об особенностях определения стоимости компаний и их составных частей, а также о способах управления величиной этой стоимости. На основе проведенного анализа существующих методов определения стоимости компаний разработаны и предложены новые модели и методы проведения оценочных работ. Книга предназначена для студентов и преподавателей вузов с экономическим уклоном, а также для практикующих оценщиков и собственников компаний. Следует подчеркнуть, что весь материал монографии относится только к акционерным обществам (компаниям), т.е. лишь к одной из разновидностей хозяйствующих субъектов страны.



Соловьев А.А. Адвокаты, нотариусы, аудиторы, оценщики. Трудовые и гражданско-правовые договоры с работниками и партнерами. М.: Приориздат, 2005. 144 с. 2500 экз.

В книге рассматриваются вопросы осуществления профессиональной деятельности, в частности, оценщиками, оказывающими физическим и юридическим лицам услуги по обеспечению соблюдения требований действующего законодательства относительно установленных правил хозяйствования, правильности заключения и исполнения различных сделок, законности купли-продажи, отчуждения имущества, восстановления нарушенных прав физических и юридических лиц. Показаны особенности трудового права в части порядка заключения, изменения условий и расторжения трудовых договоров, а также рассмотрения трудовых споров. Публикация рассчитана на практикующих работников указанного в ее названии профиля.



Ходжкинсон Л. Покупка недвижимости за рубежом: Полный справочник. 2-е изд. М.: АСТ-Астрель, 2005. 239 с. 3000 экз.

В книге рассмотрено множество вопросов практического свойства для читателей, желающих приобрести недвижимость за рубежом: как оплатить такую покупку; как сдавать недвижимость в аренду; какой климат в рассматриваемых странах; какую страну выбрать и почему; какой дом выбрать (новый или старый); выгодно ли вкладывать деньги в недвижимость в тех или иных странах; какие налоги на недвижимость придется платить. Указаны примерные цены на недвижимость в разных странах. Справочник предназначен для тех, кто желает и может позволить себе приобрести недвижимую собственность за рубежом.

В качестве замечания можно отметить, что по некоторым странам справочный материал не структурирован, что не может быть признано наилучшей для читателей формой представления интересующей их информации.

Л.Д. Ревуцкий, канд. техн. наук,
старший научный сотрудник