РОО

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 4 (38)
АПРЕЛЬ '98

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

4 Документы Госкомстата РФ

6 Корректность определения понятий, связанных с термином "недвижимость"

8 Институту профессиональной оценки — 1 год

ПОЛОЖЕНИЕ О ЧЛЕНСТВЕ В РОССИЙСКОМ ОБЩЕСТВЕ ОЦЕНЩИКОВ

Утверждено решением Правления 17.04.98г. Протокол №27

1. Порядок приема в члены РОО

1.1. Членами РОО (далее члены) могут быть:

– физические лица, достигшие 18 лет (граждане РФ, лица без гражданства, иностранные граждане);

– юридические лица — общественные объединения, которые выражают поддержку целям и задачам РОО и имеют равные права и обязанности на основании ФЗ "Об общественных объединениях", Устава РОО и в соответствии с настоящим Порядком приема в члены РОО.

1.2. Физические лица, желающие стать членами РОО, подают в региональное отделение РОО (по месту жительства или по месту работы):

– письменное заявление и анкету установленного образца, указывая в ней сведения об уровне профессионального образования в области оценочной деятельности и практической подготовки, которые устанавливаются Правлением РОО;

– копию документа (свидетельства, сертификата и т.д.) о профессиональном образовании в области оценочной деятельности;

– 3 фотографии (3×4).

Оплачивают членские (вступительный и годовой) взносы, размер которых определяется Правлением РОО, по месту подачи своего заявления.

1.3. Юридические лица (общественные объединения) — в Правление РОО подают:

– выписку из решения своего руководящего органа о вхождении в РОО в качестве члена и заявление, подписанное руководителем с проставлением печати и содержащее информацию о своей регистрации как общественного объединения с юридическим адресом, видах деятельности (включая ОКПО, ОКОНХ), банковских реквизитах, ИНН, сведения о руководителе и телефоны.

Оплачивают членские (вступительный и годовой) взносы, размер которых определяется Правлением РОО, по месту подачи своего заявления.

1.4. Решение о приеме в члены РОО.

Принимается с момента выполнения п. 1.2 или 1.3 настоящего Положения:

– для физических лиц — Председателем Правления регионального отделения, путем подписания поданного заявления (момент возникновения членских отношений с РОО);

– для юридических лиц — Правлением РОО. Решение считается принятым для юридических лиц, если присутствуют две трети членов состава Правления РОО и за принятие решения проголосовали большинством голосов (момент возникновения членских отношений с РОО). Решение заносится в протокол заседания Правления РОО.

1.5. Отказ в приеме в члены РОО.

Если имело место исключение из членов РОО. Исключение из этого правила составляет исключение из членов РОО за неуплату членских взносов.

Если РОО стало известно о неправомерном использовании товарного знака РОО лицом, не являющимся членом РОО.

1.6. По истечении 7 дней с момента исполнения п.1.4 Исполнительной дирекцией регионального отделения в Исполнительную дирекцию РОО сопроводительным письмом направляются:

– копии документов, указанных в п. 1.2, с визой Председателя Правления регионального отделения;

– копия платежного документа с отметкой банка об исполнении, свидетельствующей о перечислении 30% от взносов, принятых региональным отделением на расчетный счет Исполнительной дирекции РОО.[1]

1.7. Оформление документов.

В Исполнительной дирекции РОО с момента получения документов п. 1.6 и при поступлении на расчетный счет Исполнительной дирекции РОО 30% от взносов в течение 14 дней оформляются документы единого образца действительного члена РОО (с регистрацией в БД данных по члену РОО).

1.8. Членские документы юридическим лицам оформляются в Исполнительной дирекции РОО в течение 14 дней на основании:

– выписки из протокола заседания Правления РОО о приеме общественного объединения в члены РОО;

– поступления на расчетный счет Исполнительной дирекции РОО 100% членских взносов (вступительного и годового).

1.9. При отсутствии в Исполнительной дирекции РОО:

– какого-либо из указанных документов;

– взносов на расчетном счете Исполнительной дирекции РОО работа с документами не производится до момента получения недостающих.

Если в течение 1 месяца вышеуказанные обстоятельства не изменились, то Исполнительной дирекцией РОО в адрес регионального отделения направляется соответствующее письменное уведомление.

1.10. Членские документы, подписанные Президентом РОО, направляются по почте:

– на физических лиц — в региональное отделение РОО, где заносятся в реестр отделения и выдаются членам РОО Председателем Правления регионального отделения;

– на юридических лиц — по адресу, указанному в заявлении, либо выдаются на руки руководителю юридического лица, либо по доверенности (оформленной надлежащим образом).

1.11. Все члены РОО обеспечиваются нагрудным значком, членским билетом, сертификационной карточкой, выданной сроком до конца текущего года, и сертификатом члена РОО.

1.12. В порядке исключения:

– если членом РОО желает стать лицо, проживающее или работающее в регионе, где нет регионального отделения РОО;

– если имеется уважительная причина для постановки на учет не по месту жительства и не по месту работы, то документы могут быть поданы в любое региональное отделение РОО. Документы подлежат рассмотрению в установленном порядке.

1.13. В случае отказа в приеме документов либо в приеме в члены РОО заинтересованное лицо может обратиться в Правление РОО, изложив письменно в заявлении данный факт.

На очередном заседании Правления РОО заявление рассматривается и принимается окончательное решение. Решение заносится в Протокол, а заинтересованному лицу и в региональное отделение, принявшее решение об отказе, направляются выписки из Протокола заседания Правления РОО.

1.14. Изменение постановки на учет.

1.14.1. Основание.

Письменное заявление члена РОО с указанием причин (изменение места жительства, работы), поданное в Правление своего регионального отделения.

1.14.2. Порядок.

Исполнительной дирекцией регионального отделения, где член РОО находился на учете, в течение 14 дней:

– все документы по постановке на учет направляются в Исполнительную дирекцию того регионального отделения, в которое он переводится на учет;

– перечисляется остаток взносов на расчетный счет Исполнительной дирекции регионального отделения, в которое он переводится на учет;

– направляется уведомление о передаче документов в Исполнительную дирекцию Правления РОО.

1.14.3. Исполнительной дирекцией регионального отделения, в которое член РОО принимается на учет, в течение 3 дней с момента получения документов направляется письменное уведомление в Исполнительную дирекцию регионального отделения, направившую документы, Правление РОО и члену РОО о внесении члена РОО в реестр данного регионального отделения. Все необходимые изменения при этом заносятся в БД, которая ведется в Исполнительной дирекции Правления РОО.

1.15. Выдача дубликатов членских документов.

1.15.1. Производится на основании письменного заявления члена РОО, утратившего документы.

Заявление подается по месту постановки на учет в Исполнительную дирекцию и производится оплата за оформление дубликатов в размере 30 дол. в рублях по курсу ЦБ на день оплаты.

1.15.2. Исполнительная дирекция регионального отделения в течение 7 дней:

– направляет копию заявления в Исполнительную дирекцию Правления РОО с сопроводительным письмом;

– перечисляет на расчетный счет Исполнительной дирекции Правления РОО 30 дол. в рублях по курсу ЦБ на день оплаты.

1.15.3. Исполнительной дирекцией Правления РОО:

– проверяется наличие 30% членских взносов;

– проверяется наличие оплаты за оформление дубликатов;

– если задолженностей нет, то в течение 14 дней оформляются дубликаты документов, делается соответствующая отметка в БД;

– дубликаты документов направляются с сопроводительным письмом по почте в Исполнительную дирекцию регионального отделения.

Если есть задолженность по оплате членских взносов или за оформление дубликатов, то оформление документов не производится до ликвидации задолженности, о чем Исполнительной дирекцией Правления РОО в адрес регионального отделения направляется соответствующее письменное уведомление.

[1] **Для вступающих в члены РОО!** Годовой взнос делится поквартально, оплата производится с текущего квартала.

1.15.4. Исполнительной дирекцией регионального отделения с момента получения дубликатов:

– делается соответствующая отметка в реестре отделения;

– дубликаты документов выдаются члену РОО Председателем регионального отделения.

1.16. Централизованный обмен всех членских документов осуществляется на основании решения Правления РОО.

1.17. Повторное вступление физического лица в члены РОО возможно, если имел место добровольный выход (либо исключение по причине неуплаты членских взносов). Осуществляется в соответствии с нормами настоящего Порядка приема в члены РОО и без уплаты вступительного взноса.

2. Права и обязанности членов РОО

2.1. Члены РОО имеют следующие права:

– участвовать в управлении РОО (избирать и быть избранными в руководящие и контрольно-ревизионные органы РОО), а члены — юридические лица — посредством своих представителей;

– контролировать деятельность руководящих органов РОО путем подачи заявлений и предложений в Контрольно-ревизионную комиссию;

– запрашивать и получать любую необходимую информацию, проходящую через руководящие органы РОО;

– предлагать свои научные и научно-технические программы и проекты в соответствии с задачами РОО;

– пользоваться поддержкой РОО в решении профессиональных вопросов;

– публиковать материалы о профессиональной деятельности в изданиях РОО;

– получать от РОО экспертную и консультационную помощь;

– участвовать в проектах РОО;

– требовать ревизии финансово-хозяйственной деятельности РОО;

– использовать символику (товарный знак) РОО в соответствии с законодательством РФ;

– пользоваться квалификационным сертификатом РОО, выданным по получении требуемого уровня профессионального образования (который устанавливается Правлением РОО) и подтверждающим квалификацию оценщика;

– повышать профессиональный уровень (скидка 10% при обучении в области оценочной деятельности по программам, соответствующим требованиям Учебно-методического объединения РОО);

– получать квалификационные звания;

– ежемесячно бесплатно получать бюллетень "Российский оценщик", информационно-аналитические материалы;

– покупать в РОО специализированную литературу со скидкой 15%;

– принимать участие в мероприятиях РОО (платные мероприятия со скидкой 10%);

– подписаться на журнал "Вопросы оценки" со скидкой 15%;

– пользоваться специализированной библиотекой РОО;

– размещать информацию о себе в Реестре оценщиков и оценочных фирм, издаваемом РОО, для физических лиц, если они практикующие оценщики;

– свободного выхода из РОО.

2.2. Члены РОО обязаны:

– соблюдать положения Устава РОО;

– соблюдать положения Кодекса профессиональной этики РОО;

– не нарушать Стандарты РОО в своей профессиональной деятельности;

– правомерно использовать товарный знак РОО;

– своевременно вносить годовые членские взносы, размер и сроки оплаты которых определяются Правлением РОО:

– физические лица — в региональном отделении, в котором они поставлены на учет[2];

– юридические лица — на расчетный счет Исполнительной дирекции РОО;

– нести ответственность за нарушение положений Устава РОО, Кодекса профессиональной этики РОО, Стандартов РОО; за неправомерное использование товарного знака РОО.

Члены РОО обязаны сообщать обо всех изменениях в рамках анкетных сведений, которые имели место после постановки на учет, в Исполнительную дирекцию регионального отделения, где стоят на учете, и в Исполнительную дирекцию Правления РОО для внесения изменений в БД.

3. Порядок выхода (исключения) из членов РОО

3.1. Прекращение членства в РОО:

– при добровольном выходе;

– за нарушение Устава РОО, Кодекса профессиональной этики РОО; Стандартов РОО; за неправомерное использование товарного знака РОО;

– за причинение ущерба интересам РОО.

3.2. Добровольный выход члена РОО:

– физического лица происходит путем подачи письменного заявления, сдачи всех полученных от РОО документов, подтверждающих его отношения с РОО, в Исполнительную дирекцию регионального отделения (отношения у члена с РОО прекращаются с момента регистрации заявления с приложениями в региональном отделении);

– юридического лица — путем подачи выписки из решения руководящего органа о прекращении отношений с РОО и заявления, подписанного своим руководителем с проставлением печати, сдачи всех полученных от РОО документов, подтверждающих его отношения с РОО, в Исполнительную дирекцию Правления РОО (отношения у члена с РОО прекращаются с момента регистрации заявления с приложениями в Правлении РОО).

3.3. Исключение из членов РОО:

– в случае причинения членом ущерба интересам РОО;

– за нарушение Устава РОО (Кодекса профессиональной этики РОО; Стандартов РОО; за неправомерное использование товарного знака РОО);

– за неуплату годовых взносов[3].

[2] Исполнительная дирекция регионального отделения обязана в течение 5 дней с момента получения взносов от члена РОО, перечислить 30% годовых взносов на расчетный счет Исполнительной дирекции Правления РОО.

[3] Неуплатой взносов признается непоступление на расчетный счет Исполнительной дирекции регионального отделения по месту постановки на учет члена РОО 100 % членских взносов за год (до 31 декабря с.г.).

Решение об исключении из РОО принимается на заседании:

– Правления регионального отделения — в отношении физических лиц — членов РОО;

– Правления РОО — в отношении юридических лиц — членов РОО.

Мотивированное решение заносится в протокол.

3.3.1. Выписка из протокола заседания Правления с мотивированным решением в отношении физических лиц направляется на утверждение в Правление РОО.

3.3.2. Моментом прекращения членских отношений считается дата заседания Правления РОО, на котором было принято решение:

– об исключении члена — юридического лица;

– об утверждении решения Правления регионального отделения об исключении члена — физического лица.

Выписка из протокола решения Правления РОО направляется:

– в Правление регионального отделения, от которого поступили материалы;

– в адрес лица, в отношении которого решался вопрос.

Правление регионального отделения обязано опубликовать решение об исключении члена из РОО в средствах массовой информации.

3.3.3. В случае конфликтной ситуации материалы рассматриваются на Конфликтной комиссии Правления РОО на основании:

– заявления Председателя Правления регионального отделения (после рассмотрения вопроса на заседании Правления регионального отделения и неразрешения конфликтной ситуации);

– на основании заявления заинтересованных лиц (причем, если материалы поданы в Правление РОО без рассмотрения на заседании Правления регионального отделения, они могут быть переданы Правлением РОО на первичное рассмотрение в Правление регионального отделения).

Решение Конфликтной комиссии подлежит утверждению на очередном заседании Правления РОО. Решение Правления РОО заносится в протокол. Выписка из протокола направляется:

– в Правление регионального отделения, от которого поступили материалы;

– в адрес лица, в отношении которого решался вопрос;

– в адрес заинтересованного лица (если оно обращалось с заявлением).

3.3.4. Исключенный из членов РОО в течение 1 месяца с момента получения выписки из протокола заседания Правления РОО может подать апелляцию на очередную Конференцию РОО, решение которой является окончательным. Решение Конференции РОО заносится в протокол. Выписка из протокола Конференции РОО направляется в адрес лица, в отношении которого решался вопрос.

3.4. Если нарушил Устав РОО или причинил ущерб интересам РОО член РОО — Председатель регионального отделения, то Правление РОО может являться инициатором проведения общего собрания членов РОО, стоящих на учете в том региональном отделении, Председателем которого он является, с вопросом на повестке дня о досрочном освобождении от должности Председателя и исключении его из членов РОО.

Если общее собрание принимает решение и об исключении его из членов РОО, то далее исключение оформляется в соответствии с вышеизложенными нормами настоящего Положения.

3.5. Выход (исключение) из членов РОО сопровождается передачей документов бывшего члена РОО в Исполнительную дирекцию Правления РОО.

3.6. Член, прекращающий отношения с РОО, не имеет права на возврат уплаченных взносов.

ДОКУМЕНТЫ ГОСКОМСТАТА РФ

Государственный комитет Российской Федерации по статистике

ГОСКОМСТАТ РОССИИ

РУКОВОДИТЕЛЯМ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОМИТЕТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

23.02.98 №ВС-1-23\790

Госкомстат России получил официальные ответы по вопросам, связанным с применением постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.1997г. №1672 от Минэкономики России и доводит их до сведения территориальных комитетов государственной статистики.

1. Упоминание в Постановлении “индексации балансовой стоимости отдельных объектов” означает, что не учитывать итоги проведенной индексным методом переоценки можно как по отдельным объектам, так и по всем основным фондам данной организации.

2. Осуществление объективного анализа влияния проведенной переоценки, осуществленной индексным методом, на финансово-экономическое положение организации находится в компетенции руководителя и фактически не требует никаких доказательств.

3. Под искажением структуры бухгалтерского баланса организации следует понимать завышенную стоимость активов.

4. Стоимость основных фондов, поступивших и выбывших в течение 1996–1997гг., будет учитываться по фактической стоимости приобретения.

5. Под балансовой стоимостью по состоянию на 01.01.1996г. следует понимать стоимость основных фондов по уточненным итогам переоценки 01.01.1996г., отражаемым в отчетности на начало 1997г.

6. Результаты переоценки основных фондов, осуществленной индексным методом по состоянию на 01.01.1997г. и не учтенные с 01.01.1998г., не будут использованы в дальнейшем.

Сообщаем также, что при переоценках основных фондов, которые имеют право проводить организации ежегодно на начало года (в т.ч. на 01.01.1998г.), для

применения метода прямой оценки могут быть использованы ценники, подготовленные НИИ статистики Госкомстата России, содержащие данные о полной восстановительной стоимости объектов в ценах 01.01.1997г. Эти данные используются в качестве исходной базы с досчетом в цены, существующие на дату проводимой переоценки, по индексам, которые будут ежегодно сообщаться Госкомстатом России. Перечень ценников опубликован в еженедельнике “Экономика и жизнь” №№ 39 и 44 за 1997г.

В.Л.Соколин

Ãîñóäàðñòâåííûé êîìèòåò Ðîññèéñêîé Ôåäåðàöèè ïî ñòàòèñòèêå

ÃÎÑÊÎÌÑÒÀÒ ÐÎÑÑÈÈ

ÐÓÊÎÂÎÄßÙÈÌ ÒÅÐÐÈÒÎÐÈÀËÜÍÛÕ ÊÎÌÈÒÕÎÂ ÃÎÑÓÄÀÐÑÒÂÅÍÍÎÉ ÑÒÀÒÈÑÒÈÊÈ

06.03.98 ÎÐ-1-23\1048

Направляем индексы изменения стоимости основных фондов, а также оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершенных строительством, предназначенные для использования при их переоценке на 01.01.1998г. в соответствии с положением по бухгалтерскому учету “Учет основных средств” ПБУ 6\97, утвержденным приказом Минфина России от 03.09.1997г. №65Н.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.1997г. №1672 и новым положением по бухгалтерскому учету основных средств, организациям предоставляется возможность выбора — они могут отразить в бухгалтерском балансе за I квартал 1998г., на начало квартала и в форме №11 за 1997г., в графах “Восстановительная стоимость на конец года”:

– восстановительную стоимость основных фондов в ценах 01.01.1997г. по итогам переоценки, проводимой в 1997г.;

– восстановительную стоимость основных фондов в ценах 01.01.1998г. по итогам переоценки на эту дату;

– балансовую стоимость основных фондов без учета переоценок 01.01.1997г. и 01.01.1998г.

О.П.Рыбак

Ãîñóäàðñòâåííûé êîìèòåò Ðîññèéñêîé Ôåäåðàöèè ïî ñòàòèñòèêå

ÃÎÑÊÎÌÑÒÀÒ ÐÎÑÑÈÈ

Èíäåêñû èçìåíåíèÿ ñòîèìîñòè îñíîâíûõ ôîíäîâ, îáîðóäîâàíèÿ, ïðåäíàçíà÷åííîãî êóñòàíîâêå, è îáúåêòîâ, íå çàâåðøåííûõ ñòðîèòåëüñòâîì, äëÿ ïðåîöåíêè â âîññòàíîâèòåëüíóþ ñòîèìîñòü íà 1 ÿíâàðÿ 1998 ãîäà, ïðîâîäèìîé â ñîîòâåòñòâèè ñ Ïîëîæåíèåì ïî áóõãàëòåðñêîìó ó÷åòó “Ó÷åò îñíîâíûõ ñðåäñòâ” ÏÁÓ 6\97

Óòâåðæäåíû çàìåñòèòåëåì ïðåäñåäàòåëÿ Ãîñêîìñòàòà Ðîññèè Î.Ï. Ðûáàêîì

06.03.1998ã. [1] ÎÐ-1-24\1028

	Индексы изменения стоимости объектов по периодам их приобретения				
	до 1997 г.	1997 г.			
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Машины и оборудование, транспортные средства	1,08	1,06	1,03	1,02	1
Здания, сооружения и другие виды основных фондов	1,04-1,08	1,03-1,06	1,02-1,03	1,01-1,02	1
Оборудование, предназначенное к установке	1,06-1,08	1,06	1,03	1,02	1
Объекты, не завершенные строительством	1,03-1,07	1,03-1,06	1,02-1,03	1,01-1,02	1

Примечания

1. Индексы предназначены для пересчета восстановительной стоимости объектов в ценах на 01.01.1997г., определенной по итогам переоценки 1997г., а также балансовой стоимости объектов, приобретенных в 1997г., в восстановительную стоимость в ценах 01.01.1998г.

2. Здания, сооружения, а также объекты, не завершенные строительством, переоцениваются исходя из периодов затрат на их сооружение и приобретение.

3. По машинам, оборудованию и транспортным средствам, процент износа которых по итогам переоценки 1997г. составил к 01.01.1998г. по данным бухгалтерского учета от 75% до 85%, может применяться дополнительный понижающий коэффициент 0,95 к приведенной выше исходной величине индекса, более 85% и до 95% — коэффициент 0,9, более 95% — коэффициент 0,85; по зданиям, сооружениям и другим видам основных фондов с износом от 50% до 60% — коэффициент 0,95, более 60% до 70% — коэффициент 0,9 и более 70% — коэффициент 0,85.

КОРРЕКТНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЙ, СВЯЗАННЫХ С ТЕРМИНОМ "НЕДВИЖИМОСТЬ"

Опубликованная в журнале "Вопросы оценки" №4 за 1997 год статья о Классификации объектов собственности (КОС) предоставляет возможность выделить ту область знаний, которая так или иначе коснется теперь уже широко распространенного понятия "недвижимость".

Классифицирование объектов (их понятий) предполагает семантический (смысловой) анализ слов и выражений, их определяющих. Актуальность такого анализа вызвана не только целями классифицирования, но также и потребностью развития отношений в области права собственности.

На наш взгляд, некоторые проблемы могут возникнуть при сопоставлении объемов понятий таких терминов, как недвижимость, недвижимое имущество, недвижимые вещи, движимое имущество и других, связанных с ними.

Слова в газете "Экономика и жизнь" прямо указывают на злободневность такой постановки вопроса: "Возрождение рыночной экономики поставило принципиально новую задачу – учитывать недвижимость не только как физический объект, но и права на нее" (Экономика и жизнь. 1998. Февраль. № 6. С. 8).

Для иллюстрации поднятой темы обратимся к справочной литературе и нормативным документам, содержащим вышеназванные понятия.

В русском языке до недавнего времени понятие "недвижимость" не применялось, а было лишь известно, что "НЕДВИЖИМОСТЬ — (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля — исключительная собственность государства" (см. Советский энциклопедический словарь / Под. научн. ред. А.М. Прохорова и др. М.: Советская энциклопедия, 1980. 1600 с.).

В XIX веке в России были широко распространены понятия "имение", "поместье", что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой (см. Имение, Словарь синонимов русского языка. В 2-х т. Л.: АН СССР, Наука, 1970.).

"Идентификация объекта недвижимости:

а) земельный участок,

б) улучшения,

в) личное имущество"

(см. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. С. 12).

"Законодательство, регулирующее разграничение личного и недвижимого имущества существенно различается (в различных штатах США)" (там же, с.12)

"В теории и практике оценки в США различаются понятия недвижимости как:

– физического объекта (*Real Estate*)

– правовых отношений (вещных прав), связанных с недвижимостью (*Real Property*)"

(см. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. С. 26, сноска).

Из Гражданского кодекса РФ:

Ст. 130, п. 1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся...

Ст. 130, п. 2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, ..., признаются движимым имуществом

Ст. 131, п. 1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи...

Ст. 131, п. 2. ...Учет отдельных видов недвижимого имущества.

Ст. 131, п. 4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, ...

Ст. 131, п. 6 ...О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ст. 132, п. 1. (Предприятие в целом как) имущественный комплекс признается недвижимостью.

"...Этому было посвящено общероссийское совещание-семинар "Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", проходившее в Москве 27–29 января" (Экономика и жизнь. 1998. Февраль. №6. С.8).

Из английской терминологии по поводу *estate*, *property*, *real*:

Estate

а) поместье, имение,

б) имущество, состояние;

Property

а) собственность,

б) право собственности,

в) свойство, качество;

Real

а) действительный, реальный,

б) настоящий, натуральный,

в) неподдельный, непритворный,

г) (эконом.) реальный,

д) (юрид., эконом.) **недвижимый**,

е) (философ.) вещественный, материальный,

ж) (специальн.) истинный,

з) (юрид.) вещный,

и) (математ.) вещественный, действительный.

Анализ источников, выдержки из которых приведены выше, позволяет нам сделать следующие выводы:

1. Понятие "недвижимость" является сложным семантическим образованием, которое можно представить в следующем виде:

НЕ** по**ДВИЖ**ный **ИМ**ущество собственн**ОСТЬ**,* что уже самозначимо и является следствием богатства русского языка. При этом часть *собственн**ОСТЬ указывает на принадлежность к определению правовых отношений. Мы считаем это убедительным и принимаем за основу.

2. Английская интерпретация недвижимости вводит в заблуж-

дение, хотя и ложное, так как имеет отдаленные по смыслу термины *Estate* и *Property*, которые каждый совместно с термином *Real* образуют отдельные вышеупомянутые понятия, соответственно, **имение как физический объект** и **имение** (лучше поместье) **как совокупность прав** (владение, пользование, распоряжение — это и есть собственность).

3. Семантическое различие в русском и английском языках приводит к нарушению правила логики, которое говорит о необходимости деления понятий по одному основанию, согласно которому сопоставление личного и недвижимого имущества без дополнительного пояснения представляется неверным. Кроме того, согласно правилам логики, деление всех объектов "на двое" — на недвижимое и движимое — также представляется неверным, и было бы правильнее делить на "недвижимое" и "не недвижимое", поскольку смысл такого деления заключается в выявлении главной части, а все остальное как бы не представляет интереса.

4. Неверность логического деления на личное и недвижимое обусловлено, на наш взгляд, вольным переходом от понятия "недвижимость" к понятию "недвижимое имущество". Мы полагаем, что понятие "недвижимость" больше определяет правовые отношения, чем характеризует физический объект, в то время как "недвижимое имущество" больше указывает на вещь как таковую и на то, что она неподвижна (неперемещаема). Более того, сочетание "недвижимое имущество" наделено некоторой тавтологичностью, поскольку корень "им" (иметь) продублирован.

Сделанные выводы также являются результатом анализа такого сопоставления, как "недвижимое имущество" и "недвижимая вещь". Вещь как материальный объект может еще не быть имуществом и в сочетании "недвижимая вещь" прямо указывает лишь на ее физическое состояние.

В отношении самого слова "имущество", интерпретированного в русском языке как "собственность", можно предположить, что оно сегодня наделено переходным, промежуточным смыслом между понятиями "вещь" и "собственность"

В Гражданском кодексе РФ в ст. 130–132 мы наблюдаем отождествление различных по объему понятий, хотя переходы очень "тонки", могут быть отмечены лишь специалистами-профессионалами и находиться за рамками допущений самого Кодекса.

Работа над Классификацией, состоящая в определении и корректировке понятий, позволила нам сосредоточиться на вопросе корректности использования тех или иных терминов для обозначения объектов собственности и объема прав на них, причем эти термины, по нашему мнению (так как это присутствует в английском языке), должны быть отделены друг от друга. Это тем более важно, что исторически сложившийся термин "недвижимость" в очень значительной степени происходит от понятия, определяющего физическое положение объекта относительно другого, а не состояние материи вообще, как это в английском (см. *real*). Последнее обстоятельство и создает затруднения для отнесения его к области права.

В связи с вышеизложенным мы предлагаем понятие "недвижимость" определять как **совокупность прав на объекты собственности, оговоренные Законом.**

Предлагаем также исключить из оборота или воздерживаться от применения словосочетания "недвижимое имущество" и "недвижимые вещи", хотя бы в официальных источниках информации, а применять в соответствующих случаях термин "объект(ы) недвижимости", что характеризует конкретную часть с определенным правовым статусом и перечисленную Законом объектов собственности.

В заключение нужно отметить, что, возможно, будут другие мнения по затронутой теме, но мы глубоко убеждены в необходимости продолжения ее проработки. Более того, вопрос выходит за рамки права собственности как такового, и уместно было бы говорить **об объеме прав собственника,** поскольку могут быть пересечения с другими правами и правами третьих лиц, отличными от изложенных в Гражданском кодексе РФ. В профессиональной оценке, думается, выявление и анализ таких смежных прав был бы уместен, для чего многие понятия необходимо отличать друг от друга.

В Классификации вопрос применения понятия "недвижимость" решается путем деления объектов не по основанию, связанному с правом (Законом), а согласно их физической сущности. Согласно этому мы корректируем наименование разделов:

Б — недвижимое имущество,

В — движимое имущество,

изменяя их соответственно на

Б — объекты, связанные с землей,

В — объекты, не связанные с землей, тем более, что такая терминология уже существует и используется для идентификации имущества.

Генеральный директор ООО "Институт оценочных исследований и КОС", действительный член РОО

Е.Б. Лурье

Директор центра оценочных исследований ООО "МЛК-Оценка", действительный член РОО

Л.Н. Михайлов

г. Екатеринбург

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИИ

ВЫДЕРЖКА ИЗ ИНСТРУКЦИИ

О ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗЕРВА НА ВОЗМОЖНЫЕ ПОТЕРИ ПО ССУДАМ

от 30 июня 1997г. №62а

2.5. Понятие обеспеченности ссуд.

В целях настоящей Инструкции под обеспечением понимается залог. Качество обеспечения определяется реальной (рыночной) стоимостью предметов залога и степенью их ликвидности. Реальная (рыночная) стоимость предметов залога определяется на момент оценки риска по конкретной ссуде. При определении рыночной стоимости залога принимаются во внимание фактическое и перспективное состояние конъюнктуры рынка по видам имущества, предоставленного в залог, а также справочные данные об уровне цен (справочные цены) с учетом порядка, изложенного в п.2 письма Центрального банка Российской Федерации от 01.02.96г. №234 "О порядке переоценки основных средств по состоянию на 1 января 1996 года в коммерческих банках", включая справки торгующих или снабженческих организаций об уровне цен.

ИНСТИТУТУ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ — 1 ГОД

В середине апреля в Финансовой академии при Правительстве РФ состоялся торжественный вечер, посвященный годовщине Института профессиональной оценки (ИПО). Годовщина — это первая черта, под которой можно подвести итоги и сделать выводы. Поздравляя ИПО с первым юбилеем, Президент РОО Игорь Львович Артеменков подчеркнул, что за столь короткий срок Институт профессиональной оценки занял одно из лидирующих положений среди учебных организаций, готовящих специалистов по оценке, и заявил, что теперь он может быть спокоен за дело подготовки оценщиков в России, так как образование по оценке в надежных руках.

В 1996 году Финансовой академией при Правительстве РФ и Академией менеджмента и рынка было создано специализированное негосударственное образовательное учреждение — Институт профессиональной оценки. 9 апреля 1996 года Институт получил лицензию Министерства общего и профессионального образования Российской Федерации. Эту дату ИПО считает своим днем рождения, хотя справедливости ради нужно отметить, что его ректором Мариной Алексеевной Федотовой и ее сподвижниками до этого была проделана огромная работа, чем и объясняется стремительный взлет института и значительные результаты, с которыми ИПО встретил свою годовщину.

Образовательная деятельность в Институте осуществляется по трем основным направлениям: краткосрочная подготовка (базовое дополнительное образование объемом 110 часов и углубленные курсы), курсы по переподготовке специалистов (программы свыше 500 часов) и второе высшее образование (очно-заочное объемом 4000 часов).

Институт реализует профессиональные программы дополнительного образования по оценке недвижимости; оценке машин, оборудования и транспортных средств; оценке бизнеса; оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности; оценке земли; оценке ценных бумаг; оценке рыночной стоимости драгоценных металлов; оценке финансовых институтов; а также по управлению портфелем недвижимости. В настоящее время ИПО является единственным образовательным учреждением, которое выдает документ о присвоении новой квалификации в области оценки — "Эксперта-оценщика" по направлению оценочной деятельности, а не документ о повышении квалификации.

За период с сентября 1997г. по апрель 1998г. по программам дополнительного образования обучено 687 человек, из них в Москве — 354, в других городах — 338. По оценке недвижимости обучились 243 человека, оценке машин и оборудования — 128, оценке интеллектуальной собственности— 14, оценке бизнеса — 138, реструктуризации — 53, оценке земли — 101.

Институт профессиональной оценки аккредитован Учебно-методическим отделом РОО, и курсы профессиональной оценки РОО в Москве проходят на базе ИПО.

В этом году Институтом профессиональной оценки впервые был набран поток слушателей (40 человек) на второе высшее образование по очно-заочной форме. В основном это оценщики со стажем, каждый из которых сделал не одну оценку. В течение двух лет учебы слушатели познакомятся не только с различными дисциплинами по оценке, но и с основами бухгалтерского учета, налогообложения, финансового управления; аудитом, менеджментом и маркетингом и

многими другими общеэкономическими и финансово-экономическими дисциплинами.

Совместно с Финансовой академией РФ Институт профессиональной оценки реализует программу подготовки для получения первого высшего образования по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности". Группа немногочисленная (всего 29 человек), и все они уже давно "разобраны" по банкам, фирмам и другим организациям, которые нуждаются в специалистах подобного рода. Заинтересованность руководителей объясняется тем, что постепенное смещение приоритетов с оценки объектов недвижимости на бизнес требует команды специалистов, владеющих не только методикой оценки, но и знаниями в области финансового анализа, управления портфелем акций предприятия, анализа фондового рынка.

Институт также обеспечивает проведение семинаров по подготовке оценщиков как в центре, так и в регионах России. ИПО имеет филиалы в городах Брянске, Казани и Петрозаводске и за истекший год провел семинары в Петрозаводске, Новосибирске, Екатеринбурге, Волгограде, Санкт-Петербурге, Иркутске, Ярославле, Нижнем Новгороде, Ставрополе, Астрахани, Уфе и ряде других городов.

Обучение слушателей в Институте профессиональной оценки ведут специалисты со значительным опытом практической и педагогической деятельности в области оценки стоимости. Здесь задействованы ведущие преподаватели Финансовой академии при Правительстве РФ, Академии народного хозяйства при Правительстве РФ, Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова и ряд других вузов.

Учебно-методические материалы ИПО разрабатываются с учетом практического опыта деятельности специалистов в сфере оценки. Преподавателями института совместно с сотрудниками Академии менеджмента и рынка по заказу Института экономического развития Всемирного Банка создан интерактивный курс дистанционного обучения по оценке бизнеса и реструктуризации предприятий. Создание такого курса позволит оценщикам повышать свою квалификацию в удобное для них время у себя дома и приезжать только для сдачи экзаменов.

За год преподавателями ИПО был написан и подготовлен к изданию учебник "Оценка бизнеса", который планируется выпустить в III квартале 1998 года в издательстве "Финансы и статистика". В настоящее время специалисты bнститута работают над новым разделом финансово-кредитного словаря, который называется "Профессиональная оценка". Подготовлен к изданию сборник научных трудов по проблемам оценочной деятельности.

Поздравить Институт профессиональной оценки с его успехами на торжественный вечер, посвященный годовщине, пришли: первый заместитель председателя Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы И.Д.Грачев, замминистра Министерства общего и профессионального образования РФ В.А.Галанов, ректор Финансовой академии при Правительстве РФ А.Г.Грязнова, президент Российского общества оценщиков И.Л.Артеменков, ректор Института банковских технологий МЕНАТЕПа В.В.Быстров, заместитель генерального директора Национального фонда подготовки кадров Г.А.Сарычев.

Российское общество оценщиков поздравляет Институт профессиональной оценки с годовщиной и желает ему в дальнейшем развиваться так же стремительно и плодотворно, как в первый год. Желаем ректору института Марине Алексеевне Федотовой и ее коллегам здоровья, личного счастья, неиссякаемого энтузиазма и успехов в их ежедневном труде.

Руководитель
отдела по связям
с общественностью РОО

И.Л.Артеменкова

ОЦЕНЩИКИ — ЧЛЕНЫ РОО ПОМОГАЮТ ОРГАНАМ УВД

МВД РФ
Управление внутренних дел
города Александрова и
Александровского района
Владимирской области

Президенту
Российского общества оценщиков
г-ну И. Л. Артеменкову

Уважаемый господин Президент!

Для проведения оценки муниципального имущества наше Управление обратилось в "Агентство оценки", которое в составе оценщиков — Шашкова Павла Владимировича и Смагина Юрия Васильевича — качественно произвело оценку имущественного комплекса с целью определения его рыночной стоимости для передачи его из муниципальной собственности в ведомственный жилой фонд УВД для обеспечения работников ОБЭП жильем.

Работа была выполнена безвозмездно в виде оказания помощи органам УВД.

Благодарим Российское общество оценщиков в лице действительных членов РОО Шашкова Павла Владимировича и Смагина Юрия Васильевича.

Начальник УВД Администрации г.Александрова и района,
подполковник милиции

Н.А. Парфенов

ЭЛЕКТРОННЫЙ "РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК"?

Уважаемые коллеги!

Для тех из Вас, кого не устраивает скорость получения нашего бюллетеня в почтовой рассылке РОО, мы готовы сегодня предложить следующие варианты получения электронного версии "Российского оценщика":

1. Web-сервер РОО.

Уже скоро год, как в сети Internet доступен Web-сервер РОО по адресу http://www.mrsa.ru.

- В разделе сервера **"Публикации"** представлены выборочные информационные статьи из "Российского оценщика".
- В корпоративном разделе сервера **"Для членов РОО"** представлены электронные версии периодических изданий РОО ("Вопросы оценки" и "Российский оценщик"). Информация представлена в виде *.pdf-файлов для просмотра средствами *Adobe Acrobat* (раздел содержит инсталляционный вариант *Adobe Acrobat Reader 2.1*).

2. Электронная почта.

Для тех, кому выход в Internet сегодня не доступен, но есть адрес электронной почты, мы предлагаем прислать заявку на получение по электронной почте ежемесячной рассылки для членов РОО (бюллетень и информационные материалы).

В заявке следует указать:
Ф.И.О.,
e-mail — адрес Вашего электронного почтового ящика,
адрес (почтовый).

Заявки следует направлять по адресу:
mrsa@dol.ru или mailrsa@mrsa.msk.ru
для Халатова Сергея Александровича

ВНИМАНИЕ!

Российское общество оценщиков предлагает CD-ROM "Золотой диск '97. Энциклопедия оценки" — информационный сборник по всем видам оценки. Впервые Вашему вниманию предлагаются реальные отчеты по всем видам оценочной деятельности, прошедшие Аттестационную комиссию РОО.

СТОИМОСТЬ 500 РУБЛЕЙ
(стоимость указана с учетом НДС).
Для членов РОО скидка — 10%.
Возможна доставка ценной бандеролью (+20% за доставку).

Приобрести диск можно в РОО
Тел./ф. Российского общества оценщиков: (095) 267-26-67, 267-56-10, 267-46-02

Диск наложенным платежом не высылается.

ЗОЛОТОЙ ДИСК '97 *Для Windows'95 Rus*

ЭНЦИКЛОПЕДИЯ ОЦЕНКИ

- Отчеты
  - Типовые формы отчетов
  - Отчеты
    - 1. Отчет об оценке интеллектуальной собственности СП (изобретения и промышленные образцы, подтвержденные патентами и предварительными патентами; ноу-хау и секретные технологии; товарный знак; гудвилл)
    - 2. Отчет об оценке объекта недвижимости (кожевенно-обувная фабрика)
    - 3. Отчет об оценке судна (буксир-толкач)
    - 4. Отчет об оценке имущественного комплекса (земельный участок, здание, состоящее из двух основных строений)
    - 5. Отчет об оценке действующего предприятия (бизнеса) (речной порт)
    - 6. Отчет об оценке деревообрабатывающего оборудования
    - 7. Отчет об оценке интеллектуальной собственности
- Стандарты оценки РОО
- Методические материалы
- Материалы конференций РОО (III, IV, V Международные конференции РОО)
- Компьютерные программы (демо-ролики программных продуктов, демо-версии, описания, Help-справочники)
- Справочные базы данных
- Материалы Web-сервера РОО
- Периодические издания РОО
  - Бюллетень "Российский оценщик" №№8–9, 10–11, 12 1996г., №№ 1–2, 3, 4, 5, 6, 7–8, 9, 10–11, 12 1997г.
  - Журнал "Вопросы оценки" №4 1996г., №№1, 2, 3 1997г.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
“ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ” №4’97

А.П.Ромм. Математико-модельные основы комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий

О.М.Пахомова, **В.П.Федоров.** Земля в городе и проблема ее массовой рыночной оценки (Модельное и информационное обеспечение массовой оценки территории города)

Л.Н.Михайлов. Классификация объектов собственности (КОС)

С.В.Грибовский. Определение ставки дисконтирования для объектов, требующих значительных финансовых вложений

Б.Е.Лужанский. Методическое обеспечение оценки рыночной стоимости летательных аппаратов

Н.Н.Лукьянчиков. Экономическая оценка природных ресурсов

Ф.Ф.Киреев. Методика оценки стоимости земельных участков под горнорудными предприятиями при ценовом зонировании территорий

В.Д.Клюев, **Д.Б.Анисимов.** Методический подход к оценке восстановительной стоимости высвобождаемых объектов недвижимости министерства обороны Российской Федерации

М.Ю.Гордонов. О некоторых вопросах совершенствования учета основных фондов

“ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ” №1’98

К.Г.Суворов. Анализ влияния конструктивных и технических особенностей судов на проведение их стоимостной оценки

Ю.А.Руднев, Э.Б.Саприцкий. Доходный метод: проблемы постановки и моделирования

В.А.Щеглов. Некоторые вопросы и методические приемы кадастровой оценки земель для целей налогообложения

С.В.Грибовский. Об оценке земельных участков методом DCF-анализа

А.П.Ромм. Программное обеспечение комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий

П.М.Кандауров, О.О.Разумовский, А.Н.Ефремов. Проблемы оценки стоимости недр на территориальном уровне

Б.Б.Леонтьев. Дивизия оценщиков вольется в армию экспертов

В.М.Елисеев. Классификация видов стоимости

А.М.Иванов, И.В.Маркин, А.Г.Перевозчиков. О согласовании трех обязательных подходов к оценке недвижимости

Журнал можно приобрести в Исполнительной дирекции Российского общества оценщиков. Стоимость экземпляра 40 рублей (НДС не облагается), для членов РОО — 34 рубля (скидка 15%). При желании журнал высылается по почте (+20% к стоимости заказа за почтовые расходы). Для членов РОО журнал высылается в порядке регулярной рассылки без дополнительной оплаты почтовых расходов. Заполненный бланк-заказ высылайте по факсу или по почте в Исполнительную дирекцию РОО с пометкой “В библиотеку”.

БЛАНК-ЗАКАЗ

ПРОШУ ВЫСЛАТЬ

Кому _____

_____

По адресу _____

_____

Журнал “Вопросы оценки” за 1997 год				
№№	1	2	3	4
в количестве				

Журнал “Вопросы оценки” за 1998 год				
№№	1	2	3	4
в количестве				

Копия платежного поручения прилагается.

Дата Подпись