

Утверждены

постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 21 августа 2003 года № 537

ВРЕМЕННЫЕ ПРАВИЛА деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике

I. Общие положения

1. Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике (далее - Правила) определяют правовые основы деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике (далее - оценщик) и направлены на создание системы оценки, способствующей защите имущественных прав собственников.

2. Правила распространяются на все хозяйствующие субъекты всех форм собственности независимо от их организационно-правовой формы.

3. Регулирование отношений, возникающих в связи с деятельностью оценщиков, осуществляется на основе настоящих Правил и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Регулирование оценочной деятельности в Кыргызской Республике осуществляется Государственным комитетом по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций (далее - Госкомимущество).

4. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

Заказчик (клиент) - физическое или юридическое лицо, государство или орган местного самоуправления, по заказу которых производится работа по оценке.

Имущество - понятие, применяемое для обозначения:

1) совокупности вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица (физического и юридического), государства или местного сообщества, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В состав имущества входят также ценные бумаги и нематериальные активы;

2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц;

3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив).

Имущественные права - субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, работами, ценными бумагами и др.).

Квалификационный сертификат - документ, удостоверяющий прохождение аттестации, наличие необходимой квалификации для обеспечения высокого уровня проведения работ по оказанию оценки, услуг, рецензирования и консультаций.

Нематериальные активы - принадлежащие собственнику ценности, не являющиеся физическими вещественными объектами, но имеющие стоимостную денежную оценку (ценные бумаги, патенты, технологические и технические новшества, проекты, другие объекты интеллектуальной собственности, товарные знаки, арендные и другие права).

Отчет об оценке - документ, представляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости объекта оценки.

Оценка - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценочная деятельность - деятельность, осуществляемая субъектами оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, рецензирование и консультирование, если иное не предусмотрено законодательством Кыргызской Республики, а также деятельность, направленная на определение стоимости инвестиционных проектов.

Оценщик - физическое лицо, обладающее соответствующей подготовкой, опытом, квалификацией, имеющее документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки и прохождение аттестации.

Оценочная организация - юридическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке, и имеющее в штате не менее одного оценщика, аттестованного в установленном порядке. При этом оценочная организация, как и оценщик, несет всю полноту ответственности за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки.

Рецензирование отчета об оценке - совокупность мероприятий, выполняемых оценщиком с согласия сторон и отражающих его мнение достаточности и достоверности подвергаемого рецензированию отчета, подготовленного другим оценщиком.

Стандарты оценки - основные понятия, принципы и нормы оценочной деятельности, а также необходимые требования по выполнению оценочных процедур, обязательные к использованию всеми субъектами оценочной деятельности и представителями всех ветвей власти на всей территории Кыргызской Республики и утверждаемые Правительством Кыргызской Республики.

Услуга по оценке - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика - совокупность норм профессиональной этики и нравственных правил поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

5. Оценку имущества на территории Кыргызской Республики могут проводить оценщики, имеющие квалификационный сертификат (далее - сертификат) и оценочные организации, имеющие в своем составе аттестованных оценщиков.

6. Порядок аттестации оценщиков на территории Кыргызской Республики определяется нормативными правовыми актами Кыргызской Республики. Аттестация и выдача сертификатов осуществляется Госкомимуществом.

7. При проведении оценочных работ оценщик и оценочная организация обязаны соблюдать законодательные и нормативные акты, профессиональные стандарты и этические нормы, а также могут использовать достижения мировой практики в области оценки имущества.

8. Оценщик обязан иметь:

- круглую именную печать с текстом на государственном и официальном языках;

- штамп с указанием фамилии, имени и отчества, номера сертификата и даты его получения; номера и даты регистрации в Едином государственном реестре оценщиков и оценочных организаций, адреса места работы и даты проставления штампа.

II. Условия и порядок проведения оценки в Кыргызской Республике

9. Условия и порядок проведения оценки в Кыргызской Республике регламентируются настоящими Правилами и законодательством Кыргызской Республики.

10. Оценка проводится на основании договора, заключенного между оценщиком или оценочной организацией (исполнитель) и заказчиком, включающего в себя предмет и сроки проведения оценки, объем предоставляемых услуг, размер и порядок оплаты, а также ответственность договаривающихся сторон. Заказчик обязан создать необходимые условия, оговоренные в договоре, для выполнения исполнителем своих профессиональных функций.

11. Содержание договора является конфиденциальной информацией во взаимоотношениях между исполнителем и заказчиком, при этом оценщик должен быть полностью независим от своего клиента, а также от любой третьей заинтересованной стороны.

12. Окончание срока исполнения оценщиком условий заключенного договора определяется актом сдачи отчета об оценке.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, оценка может быть проведена другим оценщиком (повторная оценка).

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению третейским судом по соглашению сторон спора или судом.

13. Отчет по оценке, выполненный оценщиком в письменной форме, должен удовлетворять требованиям стандартов и норм, установленных законодательством Кыргызской Республики. При оформлении отчета по оценке должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета об оценке;
- основание для проведения оценщиком оценки;
- юридический адрес (для юридических лиц) и адрес постоянного жительства оценщика (для индивидуального предпринимателя);

- сведения о наличии у оценщика документов, подтверждающих прохождение аттестации;
- дата, на которую определяется стоимость объекта оценки;
- точное описание объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных, нормативов, законодательных актов, а также принятые при проведении оценки допущения и ограничения;
- последовательность определения стоимости и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- результаты оценки.

Отчет должен быть подписан оценщиком, заверен печатью и штампом или дополнительно подписью руководителя оценочной организации, заверенной печатью.

Отчет по оценке составляется не менее чем в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу. Один экземпляр отчета передается заказчику, один экземпляр - хранится у оценщика.

Оценщик обеспечивает хранение оценочных отчетов в течение трех лет в соответствии с требованиями хранения документов строгой отчетности. В случае прекращения оценщиком оценочной деятельности отчеты передаются в установленном порядке на хранение в государственный архив.

Копии отчета не подлежат передаче какому-либо другому лицу без специального разрешения или указания заказчика, если это не предписано судебными органами.

14. Заказчик имеет право выбора оценщика с учетом соблюдения требований пункта 20 настоящих Правил.

15. Заказчик несет ответственность, определенную законодательством Кыргызской Республики, за полноту и достоверность документов и другой информации, представленной оценщику при проведении оценки в соответствии с заключенным между ними договором.

16. На оценщика не может быть возложена ответственность в случаях, если заказчиком при заключении договора не была представлена информация, оговоренная в договоре, необходимая для объективного проведения оценочных работ, либо представленная информация полностью или частично не соответствовала действительности.

Оценщик не несет ответственности за последующие (после даты оценки) изменения экономических, политических, технических и других обстоятельств, влияющих на стоимость объекта оценки, а также за использование результатов оценки заказчиком, владельцем или третьим лицом в целях, не предусмотренных в задании на оценку и отчете по оценке.

На оценщика в соответствии с условиями договора может быть возложена ответственность за информацию, собранную самостоятельно.

17. Подготовленный оценщиком иностранного государства оценочный отчет, с целью обеспечения его легитимности на территории Кыргызской Республики, подлежит заверению оценщиком, который имеет сертификат и зарегистрирован в

Едином государственном реестре оценщиков и оценочных организаций (если иное не предусмотрено международным соглашением).

III. Права и обязанности оценщиков и оценочных организаций при проведении оценочных работ

18. Оценщик имеет право:

- самостоятельно определять форму отчета об оценке, исходя из требований законодательства Кыргызской Республики, соответствующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком, международной практики, а также руководствуясь собственными профессиональными суждениями и опытом;

- требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения и доступа оценщика или его представителя к объекту оценки и предоставления в полном объеме документации, необходимой, по мнению оценщика, для осуществления оценки объекта;

- запрашивать в письменной форме у третьих лиц, включая государственные органы, информацию, необходимую для проведения оценки объекта, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если непредставление указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта, оценщик указывает на это в отчете об оценке;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов, кроме лиц, работающих на объектах оценки, имеющих с руководителями (собственниками) служебные, прямые родственные отношения или общий финансовый интерес, за действия (бездействия) которых, оценщик несет ответственность как за свои собственные действия (бездействия);

- отказаться от проведения оценки объекта в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

- самостоятельно определять методы оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки, условий договора с заказчиком;

- получать в устной и письменной форме от собственника объекта оценки и уполномоченных лиц все разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для проведения оценки в пределах действующих правил и стандартов оценки;

- требовать возмещение расходов, связанных с проведением оценки объекта, и денежное вознаграждение за проведение оценки по требованию суда.

19. Оценщик обязан:

- надлежащим образом предоставлять услуги по оценке;

- отвечать перед заказчиком за нарушение условий договора в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики;

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящих Правил, иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, а также вследствие иных обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и собственников объекта оценки и третьих лиц в ходе проведения оценки, и вернуть заказчику, полученные от него, документы одновременно с передачей ему отчета об оценке;
- сообщать заказчику о наличии сертификата;
- не разглашать без разрешения заказчика и собственника объекта оценки конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, а также результаты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики;
- в случаях, предусмотренных законодательством Кыргызской Республики, предоставлять информацию, содержащуюся в хранящемся у него отчете об оценке, правоохранительным, судебным, иным специально уполномоченным государственным органам по их официальному законному требованию в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;
- хранить составленные отчеты об оценке и рабочую документацию в течение трех лет.

20. Проведение независимой оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора оценки;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика;
- оценщик является работником объекта оценки;
- оценщик является лицом, состоящим в прямых родственных отношениях с кем-либо из членов руководства объекта оценки, а также с лицами, перечисленными в других абзацах настоящего пункта;
- оценщик является руководителем, совладельцем или работником дочернего общества или филиала объекта оценки, совладельцем объекта оценки.

IV. Ответственность оценщиков и оценочных организаций

21. За нарушения настоящих Правил и других нормативных правовых актов Кыргызской Республики в области оценочной деятельности оценщики несут ответственность в порядке, предусмотренном договором, настоящими Правилами и законодательством Кыргызской Республики.

22. Вред, причиненный в результате нарушения законодательства Кыргызской Республики об оценочной деятельности и стандартов оценки, подлежит возмещению в порядке, обусловленном договором или в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

23. Оценщик несет материальную ответственность перед заказчиком за ущерб, причиненный ему в результате разглашения полученной от него информации, если это оговорено в условиях доступа оценщика к документации.

24. Вред, причиненный по вине заказчика и (или) собственника объекта оценки, не подлежит возмещению оценщиком.

25. Оценщики обязаны обеспечивать сохранность сведений и документов, получаемых и (или) составляемых ими в ходе оценочной деятельности, и не вправе передавать эти документы или их копии каким бы то ни было третьим лицам либо разглашать содержащиеся в них сведения без письменного согласия заказчика.

Факт совершения указанных действий признается в судебном порядке.

26. Не допускается занятие оценочной деятельностью, осуществляемой оценщиком без сертификата. В отношении лиц, осуществляющих деятельность без сертификата, Госкомимущество:

- принимает меры к приостановлению деятельности;
- публикует в средствах массовой информации сведения о факте деятельности без сертификата;
- письменно извещает о необходимости получения сертификата, а также устанавливает для этого сроки;
- направляет материалы проверки по фактам деятельности без сертификата в суд для принятия мер административной или уголовной ответственности к должностным лицам в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;
- обращается с иском в арбитражный суд о взыскании доходов, полученных в результате деятельности без сертификата.

27. Оценщики не вправе использовать полученные ими в ходе оценки сведения в целях осуществления иной предпринимательской деятельности. В случае обнаружения факта использования сведений Госкомимущество:

- письменно извещает заказчика о факте использования их сведений;
- направляет материалы проверки по фактам использования сведений в суд для принятия мер в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;
- приостанавливает действие сертификата, а в случае подтверждения вышеуказанных фактов, отзывает сертификат.

28. Оценщики несут ответственность за соблюдение нормативных правовых актов и стандартов оценки в ходе проведения оценки и составления отчета об оценке.

За однократное, не повлекшее существенный ущерб, неисполнение вышеуказанных требований Госкомимущество:

- письменно предупреждает оценщика;
- приостанавливает действие сертификата.

Повторное совершение указанных действий оценщиками является основанием для приостановления действия сертификата и аннулирования регистрации оценщика в Едином государственном реестре оценщиков и оценочных организаций.

29. Вопрос о лишении оценщика сертификата рассматривается на основании поступивших претензий со стороны заказчика, или третьего лица, или по инициативе уполномоченного органа по результатам проведенных проверок специальной комиссией.

30. Оценщики не несут ответственности за состояние финансово-хозяйственной деятельности заказчика, связанное с результатами оценки имущества, если иное не предусмотрено в договоре между заказчиком и оценщиком.

31. Действия оценщика или оценочной организации могут быть обжалованы в судебный орган.

V. Профессиональная регистрация оценщиков и оценочных организаций на территории Кыргызской Республики

32. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность в порядке индивидуальной трудовой деятельности без образования юридического лица или в качестве штатного сотрудника оценочной организации.

33. Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность с момента получения сертификата и его регистрации в Едином государственном реестре оценщиков и оценочных организаций.

34. Оценочная организация имеет право осуществлять оценочную деятельность с момента ее регистрации в Едином государственном реестре оценщиков и оценочных организаций, при условии работы в ней не менее одного оценщика, имеющего статус аттестованного оценщика.

35. Единый государственный реестр оценщиков и оценочных организаций ведет Госкомимущество. Порядок профессиональной регистрации оценщиков и оценочных организаций на территории Кыргызской Республики устанавливается Госкомимуществом.