

Закон Об оценочной деятельности

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

Используемые в настоящем законе основные понятия имеют следующее значение:

оценочная деятельность – осуществляемая предприятиями по оценке деятельность, направленная на определение рыночной или иной стоимости объектов оценки

оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на конкретную дату с учетом физических, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость;

оценщик – физическое лицо с хорошей репутацией, получившее соответствующее высшее образование, имеющее сертификат оценщика, достаточный опыт работы в области оценки, высокий профессиональный уровень и обладающее компетенцией для осуществления оценочной деятельности;

предприятие по оценке – юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке в Республике Молдова в качестве предприятия независимо от вида собственности и организационно-правовой формы;

сертификат оценщика – разрешительный документ, выданный Комиссией по сертификации оценщиков недвижимого имущества (далее – Комиссия по сертификации), подтверждающий, что его держатель владеет знаниями и навыками, необходимыми для осуществления оценочной деятельности;

отчет об оценке – документ, составляемый оценщиком в письменной или электронной форме по окончании процесса определения стоимости объекта оценки;

рыночная стоимость – расчетная сумма, за которую объект оценки может быть обменян на дату оценки между готовым купить его покупателем и готовым продать его продавцом после должного маркетинга в коммерческой сделке, во время которой каждая сторона будет действовать компетентно, расчетливо и без принуждения;

оцененная стоимость – стоимость объекта оценки, рассчитанная на определенную дату с использованием методов оценки, предусмотренных настоящим законом;

вид оцененной стоимости – категория оцененной стоимости, установленная в соответствии с целью оценки;

массовая оценка – процесс определения стоимости группы объектов недвижимого имущества, имеющих подобные характеристики, на конкретную дату с применением стандартных процедур оценки и статистического анализа;

индивидуальная оценка – процесс определения стоимости конкретного объекта оценки на конкретную дату с учетом всех факторов, влияющих на стоимость;

оценка объектов интеллектуальной собственности – процесс определения выраженной в стоимостном эквиваленте технических, потребительских, экономических и других характеристик объектов интеллектуальной собственности полезности результатов интеллектуальной деятельности.

Статья 2. Цель и сфера применения закона

(1) Целью настоящего закона являются:

- a) определение правовых, экономических и организационных основ оценочной деятельности;
- b) обеспечение прав оценщиков и выполнения оценщиками и предприятиями по оценке обязанностей по отношению к заказчикам оценочных услуг.

(2) Закон регулирует отношения между физическими и юридическими лицами, возникающие в процессе оценочной деятельности.

(3) Министерство финансов ответственно за разработку государственной политики в области оценочной деятельности.

Статья 3. Объекты оценки

Оценке подлежат следующие объекты:

- a) движимое, недвижимое имущество и права на него;
- b) нематериальные активы – права на объекты промышленной собственности, авторские права, права на природные ресурсы и другие;
- c) предприятия как имущественные комплексы;

- d) бизнес;
- e) ценные бумаги, дебиторская и кредиторская задолженность;
- f) работы и услуги, информация;
- g) другие объекты.

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности

Субъектами оценочной деятельности являются: с одной стороны – оценщики и предприятия по оценке, деятельность которых регламентируется настоящим законом, с другой – заказчики оценочных услуг.

Статья 5. Виды оценки

(1) Оценка может быть добровольной и/или обязательной.

(2) Добровольная оценка проводится по инициативе заказчика.

(3) Обязательная оценка осуществляется в случаях, установленных настоящим законом, а также по инициативе органов центрального и местного публичного управления. Такой оценке подлежат объекты независимо от формы собственности на них.

(4) Обязательная оценка производится в случаях:

- a) приватизации или отчуждения иным способом объектов оценки (конфискации, в том числе вследствие неплатежеспособности собственника объекта, и т.п.);
- b) передачи права пользования на объекты публичной собственности, принадлежащей государству, или сдачи таких объектов в аренду;
- c) передачи объектов оценки в доверительное управление;
- d) экспроприации объектов оценки для их использования в общественно-полезных целях;
- e) налогообложения имущества и принудительного взыскания налогов;
- f) реорганизации и ликвидации государственных и муниципальных предприятий, а также неплатежеспособных предприятий любой формы собственности;
- g) возникновения имущественных споров, связанных с решениями судебных инстанций, а также обращения судебных инстанций, в том числе при рассмотрении дел о величине ущерба, нанесенного собственникам в результате неправомерных действий и недобросовестной конкуренции;

- h) использования объектов публичной собственности, принадлежащей государству или административно-территориальным единицам, в качестве залога;
- i) передачи объектов оценки в качестве вклада в уставный капитал предприятий;
- j) использования объектов интеллектуальной собственности, созданных за счет бюджетных средств и введенных в хозяйственный оборот хозяйствующими субъектами любой формы собственности;
- k) вовлечения объектов интеллектуальной собственности в хозяйственный оборот на предприятиях преимущественно государственной формы собственности;
- l) поступления требования от органа, регистрирующего юридическое лицо;
- l-1) запроса инспектора по неподкупности;
- m) изменения законодательства;
- n) в других случаях.

Статья 6. Методы оценки

(1) При установлении стоимости объектов оценки применяются следующие методы:

- a) метод сравнительного анализа продаж, основанный на сопоставлении объекта оценки с проданными или предложенными к продаже объектами, имеющими подобные характеристики;
- b) доходный метод, основанный на определении будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки;
- c) затратный метод, основанный на определении стоимости затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, или затрат на замещение оцениваемого объекта.

(2) Условия и порядок применения указанных в части (1) методов оценки устанавливаются национальными стандартами оценки, утвержденными Правительством.

Статья 7. Массовая оценка

(1) Целью массовой оценки является определение рыночной или иной стоимости групп объектов недвижимого имущества, имеющих подобные характеристики, на конкретную дату.

(2) Рыночная стоимость, определенная посредством массовой оценки, применяется для расчета налогооблагаемой базы объектов недвижимого имущества.

(3) Результаты массовой оценки действительны в течение всего периода времени между двумя оценками.

(4) Финансирование расходов, связанных с массовой оценкой и переоценкой объектов недвижимого имущества, осуществляется в пределах средств, предусмотренных в государственном бюджете.

(5) Результаты массовой оценки вносятся в реестр объектов недвижимого имущества, который ведется по единой форме на всей территории страны территориальными кадастровыми органами в зонах их деятельности.

Статья 8. Индивидуальная оценка

(1) Целью индивидуальной оценки является определение рыночной или иной стоимости конкретного объекта оценки на конкретную дату.

(2) Индивидуальная оценка может выполняться для разных видов объектов оценки и в разных целях, которые определяются заказчиками в договорах о предоставлении оценочных услуг.

(3) Индивидуальная оценка проводится с применением методов оценки, указанных в части (1) статьи 6.

Глава II. ОСНОВАНИЯ И УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 9. Основания для осуществления оценочной деятельности

(1) Оценочная деятельность осуществляется на основании договоров о предоставлении оценочных услуг, заключаемых между предприятиями по оценке и заказчиками. Заказчиками могут быть как физические, так и юридические лица любой организационно-правовой формы, включая органы центрального и местного публичного управления.

(2) В договоре о предоставлении оценочных услуг может быть предусмотрено проведение оценки одного, нескольких объектов или оказание оценочных услуг

в течение периода времени, определенного заказчиком в заявлении.

(3) В случаях, предусмотренных законодательством, стоимость объекта оценки может быть определена предприятием по оценке на основании решения судебной инстанции или другого государственного органа, уполномоченного принимать решения относительно проведения оценки.

Статья 10. Требования к договору о предоставлении оценочных услуг

(1) Договор о предоставлении оценочных услуг составляется в письменной форме и является документом, взаимно обязывающим заключивших его предприятие по оценке и заказчика.

(2) В договоре о предоставлении оценочных услуг должны быть приведены:

- a) фамилия, имя (наименование) и адрес заказчика;
- b) наименование и адрес предприятия по оценке;
- c) наименование и адрес объекта оценки;
- d) вид и описание объекта оценки;
- e) цель осуществления оценки;
- f) дата, на которую должна быть выполнена оценка;
- g) вид оцениваемой стоимости;
- h) размер платы за оценочные услуги;
- i) – утратил силу;
- j) сроки выполнения работ по оценке;
- k) условия конфиденциальности оценки и ограничения обязанностей оценщика;
- l) другая информация.

Статья 11. Требования к отчету об оценке

(1) После выполнения работ по оценке в обязательном порядке составляется отчет об оценке.

(2) В отчете должно быть четко, недвусмысленно изложено мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

(3) В отчете об оценке должны быть указаны:

- a) дата составления отчета;
- b) цель осуществления оценки;
- c) фамилия, имя (наименование) заказчика и его реквизиты;
- d) наименование предприятия по оценке и его реквизиты;
- e) описание объекта оценки и данные о его собственнике (если объект оценки принадлежит юридическому лицу, указываются реквизиты юридического лица);
- f) дата, на которую была выполнена оценка;
- g) вид и определение оцененной стоимости, объясняющее ее содержание;
- h) перечень стандартов, методов, исходных данных (с указанием источника их получения), принятых при проведении оценки, а также допущений оценщика, на основании которых выполнялась оценка;
- i) этапы оценки и основания определения рекомендуемой стоимости объекта оценки, ограничения и область применения оцененной стоимости;

к отчету также прилагаются:

- j) копия сертификата оценщика, выполнившего оценку;
- к) копии использованных оценщиком документов, на основании которых были установлены качественные и количественные характеристики объекта оценки.

(4) В отчет об оценке может быть включена и другая информация, которая, по мнению оценщика, оказала существенное влияние на стоимость оцененного объекта. Отчет должен быть подписан оценщиком, руководителем предприятия по оценке и заверен печатью предприятия.

(5) Экземпляр отчета о выполненной оценке хранится предприятием по оценке в течение пяти лет.

Статья 12. Достоверность результатов оценки

Оцененная стоимость, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии с настоящим законом, признается достоверной и рекомендуется заказчику и/или пользователю оценочных услуг для применения с целью, приведенной в отчете об оценке, если законодательством или судебным решением не установлено иное.

Статья 13. Разрешение споров по поводу результатов оценки

Споры, возникающие по поводу достоверности оцененной стоимости, указанной в отчете об оценке, подлежат рассмотрению судебными инстанциями.

Статья 14. - утратила силу.

Глава III. ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 15. Условия сертификации оценщиков

(1) Сертификация оценщиков недвижимого имущества и оценщиков объектов интеллектуальной собственности является обязательным условием, позволяющим обеспечить рынок оценочных услуг сертифицированными специалистами.

(2) Сертификация оценщиков недвижимого имущества осуществляется Комиссией по сертификации, учрежденной Агентством земельных отношений и кадастра.

(3) Комиссия по сертификации состоит из семи членов – специалистов в области оценки недвижимого имущества, из которых:

- a) три представителя из состава Агентства земельных отношений и кадастра;
- b) один представитель академической среды;
- c) один представитель гражданского общества;
- d) два представителя предприятий по оценке из частного и публичного секторов.

(4) Председатель и секретарь Комиссии по сертификации назначаются из числа специалистов Агентства земельных отношений и кадастра.

(5) Комиссия по сертификации учреждается приказом генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра.

(6) Организация и осуществление деятельности Комиссии по сертификации, а также процедура сертификации оценщиков недвижимого имущества регулируются утвержденным Правительством положением.

(7) Учет выдачи, приостановления действия и отзыва сертификатов оценщиков недвижимого имущества ведет Агентство земельных отношений и кадастра.

(8) Сертификация оценщиков объектов интеллектуальной собственности осуществляется в соответствии с утвержденным Правительством положением.

Статья 15-1. Порядок выдачи сертификата оценщика оценщикам недвижимого имущества, отклонение заявлений о выдаче сертификата оценщика и приостановление действия/ отзыв сертификата оценщика

(1) Агентство земельных отношений и кадастра на основании решения Комиссии по сертификации выдает сертификат оценщика оценщикам недвижимого имущества, которые соответствуют следующим требованиям:

- a) обладают дипломом о высшем образовании в области оценки, экономическом или техническом образовании, а также имеют соответствующую профессиональную подготовку;
- b) имеют опыт работы в качестве практикующего оценщика или стажера не менее одного года;
- c) не имеют судимостей;
- d) прошли процедуру сертификации.

(2) Для выдачи сертификата оценщика заявитель представляет Комиссии по сертификации заявление с приложением:

- a) копии документа, удостоверяющего личность заявителя;
- b) копии диплома о высшем образовании и копий документов, подтверждающих профессиональную подготовку (участие в курсах повышения квалификации, обучающих семинарах, научных/научно-практических конференциях в данной области и т.п.);
- c) копии документа, подтверждающего опыт работы в Республике Молдова в качестве практикующего оценщика или стажера не менее одного года;
- d) справки об отсутствии судимости.

(3) Комиссия по сертификации рассматривает заявление о выдаче сертификата оценщика в срок 30 дней со дня представления документов, указанных в части (2).

(4) Заявление о выдаче сертификата оценщика отклоняется, если:

- a) не представлены все необходимые документы;
- b) в заявлении или представленных документах содержатся ошибочные либо искаженные данные;
- c) прошло менее года после отзыва ранее выданного сертификата оценщика.

(5) Решение об отклонении заявления о выдаче сертификата оценщика доводится до сведения заявителя в письменной форме с указанием основания для отклонения в 30-дневный срок со дня представления документов, указанных в части (2).

(6) Решение Комиссии по сертификации принимается двумя третями голосов членов комиссии.

(7) Приостановление действия сертификата оценщика осуществляется согласно статье 10 Закона о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения № 160/2011.

(8) Отзыв сертификата оценщика осуществляется согласно статье 11 Закона о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения № 160/2011, а также в случае повторного нарушения оценщиком требований, предъявляемых к выполнению работ по оценке.

(9) Решение Комиссии по сертификации об отклонении заявления о выдаче сертификата оценщика и отзыве сертификата может быть обжаловано в компетентной судебной инстанции.

Статья 16. - утратила силу.

Статья 17. - утратила силу.

Статья 18. Национальные стандарты оценки

(1) Национальные стандарты оценки разрабатываются органами центрального отраслевого публичного управления совместно с общественными организациями оценщиков и утверждаются в соответствии с законодательством.

(2) Национальные стандарты оценки обязательны к применению всеми оценщиками, независимо от цели и объекта оценки.

Статья 19. Общественные организации оценщиков

Общественные организации оценщиков являются юридическими лицами, которые:

а) создают условия для профессиональной деятельности членов организации, принимая участие в разработке нормативных актов, касающихся оценочной деятельности;

- b) обеспечивают профессиональное обучение членов организации, а также организацию курсов повышения квалификации оценщиков;
- c) разрабатывают кодекс этики для членов организации и контролируют его соблюдение;
- d) совершенствуют методологию оценки, организуют научно-исследовательскую деятельность в области оценки;
- e) сотрудничают с государственными и частными высшими учебными заведениями, готовящими специалистов по оценке;
- f) организуют и проводят семинары, конференции, съезды оценщиков, популяризируют знания в области оценки;
- g) сотрудничают с общественными организациями оценщиков других стран;
- h) принимают участие в формировании и развитии рынка оценочных услуг;
- i) защищают права и представляют интересы субъектов оценочной деятельности на рынке оценочных услуг, сотрудничая с государственными органами
- j) контролируют качество оценочных услуг, оказываемых членами организации;
- k) по запросам физических и юридических лиц рецензируют отчеты об оценке, которые должны отвечать требованиям профессиональных стандартов оценки;
- l) осуществляют независимую экспертизу оценочной деятельности.

Статья 20. Государственный контроль оценочной деятельности

Контроль оценочной деятельности осуществляют уполномоченные на то государственные органы в соответствии с настоящим законом.

Глава IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Статья 21. Права оценщика

(1) Оценщик вправе:

- a) самостоятельно планировать проведение оценки в соответствии с законодательством и договором о предоставлении оценочных услуг;
- b) определять методы оценки согласно национальным стандартам оценки;

- с) получать доступ к документации заказчика, необходимой для выполнения оценки, за исключением данных, представляющих коммерческую тайну;
- д) получать от заказчика, из других источников информации письменные разъяснения, необходимые для проведения оценки;
- е) инспектировать объект оценки;
- ф) в случае необходимости обращаться к руководству предприятия по оценке с просьбой о привлечении других оценщиков и иных специалистов;
- г) быть членом общественных организаций оценщиков и принимать участие в их работе;
- h) – утратил силу;
- и) опротестовывать действия органов центрального и местного публичного управления, связанные с оценкой объектов, решения органа, выдавшего сертификат оценщика, в соответствии с положениями Административного кодекса.

(2) Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе если заказчик:

- а) нарушил условия договора о предоставлении оценочных услуг;
- б) не представил документы, необходимые для выполнения оценки, либо представил документы, содержащие неполные или недостоверные данные;
- с) не обеспечил возможности инспектирования объекта оценки;
- д) вмешивается в действия оценщика в целях оказания влияния на результаты оценки.

(3) При выполнении оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения оценщик пользуется всеми указанными в настоящей статье правами, за исключением предусмотренных пунктами а), б) и ф) части (1) и частью (2).

(4) Если при проведении обязательной оценки собственник недвижимого имущества отказывается обеспечить оценщику доступ на подлежащий оценке объект, оценщик вправе определить стоимость объекта исходя из данных кадастра недвижимого имущества или из стоимости подобных объектов.

Статья 22. Обязанности оценщика

Оценщик обязан:

- a) осуществлять оценку в соответствии с требованиями законодательства, национальных стандартов оценки и договора о предоставлении оценочных услуг;
- b) сообщать заказчику о невозможности выполнения оценки из-за возникновения и/или неустранения обстоятельств, указанных в части (2) статьи 21 и части (1) статьи 23, в трехдневный срок со дня возникновения этих обстоятельств;
- c) проводить оценку добросовестно: точно идентифицировать и определять объект оценки, устанавливать цель и предполагаемое применение результатов оценки, учитывать все существенные факторы, влияющие на величину оцениваемой стоимости, составлять обоснованный и объективный отчет об оценке;
- d) обеспечивать конфиденциальность полученной от заказчика информации согласно законодательству.

Статья 23. Ограничения деятельности и независимость оценщика

(1) Оценщик не вправе определять стоимость объекта оценки, если является:

- a) собственником объекта оценки;
- b) учредителем, акционером или должностным лицом юридического лица, имеющего имущественные права на объект оценки;
- c) заказчиком оценочных услуг;
- d) родственником или супругом одного из лиц, указанных в пунктах а) – с).

(2) Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в работу оценщика с целью оказания влияния на результаты оценки.

(3) Оплата труда оценщика не должна зависеть от итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

Статья 24. Ответственность предприятия по оценке

(1) Материальная ответственность предприятия по оценке перед заказчиком за результаты оценки и данные на их основании рекомендации устанавливается в договоре о предоставлении оценочных услуг.

(2) Оценщик несет административную или уголовную ответственность за намеренное искажение результатов оценки, несоблюдение принципов

независимости, добросовестности, конфиденциальности оценки. В случае обнаружения указанных нарушений и причинения ущерба заказчику предприятие по оценке обязано возместить урон в соответствии с законодательством.

Статья 25. Страхование гражданской ответственности предприятия по оценке

Страхование гражданской ответственности предприятия по оценке является дополнительным условием, обеспечивающим защиту прав потребителей оценочных услуг, и осуществляется на основании договоров со страховыми компаниями, если это предусмотрено договорами о предоставлении оценочных услуг.

Глава V. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Статья 26. Организация оценки

(1) Оценка и переоценка объектов недвижимого имущества в целях налогообложения осуществляются территориальными кадастровыми органами на основании статьи 279 раздела VI Налогового кодекса.

(2) Результаты оценки, выполненной в целях налогообложения, доводятся до сведения собственников объектов недвижимого имущества территориальными кадастровыми органами. В случае несогласия с величиной оцененной стоимости собственник объекта недвижимого имущества вправе обратиться со своими замечаниями в территориальный кадастровый орган в срок до одного месяца со дня получения извещения с указанием стоимости объекта.

Статья 27. Методология оценки

(1) Оценка объектов недвижимого имущества в целях налогообложения производится посредством массовой оценки типовых объектов и индивидуальной оценки специфических объектов.

(2) При определении стоимости объектов недвижимого имущества в целях налогообложения применяются методы оценки, указанные в части (1) статьи 6, в зависимости от назначения объектов.

(3) Массовая оценка осуществляется на основании данных массовой регистрации объектов недвижимого имущества и включает следующие этапы:

а) формирование групп подобных объектов недвижимого имущества;

- b) установление факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества, для каждой группы объектов;
 - c) создание сети объектов-эталонов для определения стоимости объектов недвижимого имущества;
 - d) разработка моделей оценки объектов недвижимого имущества;
 - e) установление границ оценочных зон, в рамках которых подобные объекты недвижимого имущества имеют равную стоимость;
 - f) оценка всех объектов недвижимого имущества;
 - g) внесение оцененных стоимостей в реестр объектов недвижимого имущества.
- (4) Информация об объектах недвижимого имущества, необходимая для выполнения массовой оценки, накапливается в базе данных кадастра недвижимого имущества.

Статья 28. Разрешение споров относительно оценки

Споры относительно оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения рассматриваются территориальными кадастровыми органами при обращении налогоплательщика, несогласного с результатами оценки. Если возникший спор не был разрешен, налогоплательщик вправе обратиться в судебную инстанцию.

Глава VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 29. Настоящий закон вступает в силу по истечении 30 дн...

Настоящий закон вступает в силу по истечении 30 дней после опубликования.

Статья 30. (1) Правительству в шестимесячный срок: представит...

(1) Правительству в шестимесячный срок:

представить Парламенту предложения о приведении законодательства в соответствие с настоящим законом;

разработать и утвердить:

- a) программу действий по внедрению новой системы оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения;
- b) временное положение об оценке объектов недвижимого имущества;

- с) положения об аттестации оценщиков;
- d) положение об оценке объектов недвижимого имущества в целях налогообложения;
- e) положение об оценке объектов интеллектуальной собственности;
- f) национальные стандарты оценки.

До утверждения национальных стандартов оценки предприятия по оценке определяют стоимость объектов недвижимого имущества в соответствии с временным положением об оценке объектов недвижимого имущества, утвержденным Правительством.

(3) До завершения создания кадастра недвижимого имущества на всей территории страны оценка объектов недвижимого имущества в целях налогообложения осуществляется поэтапно, по мере окончания работ по массовой регистрации объектов недвижимого имущества в административно-территориальных единицах.

(4) В переходный период для определения оцененной стоимости объектов недвижимого имущества в целях налогообложения используются как данные кадастра недвижимого имущества, так и данные о стоимости объектов, предоставленные органами местного публичного управления.

(5) По мере осуществления оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения информация об оцененной стоимости объектов накапливается в реестре объектов недвижимого имущества.

Закон действующий. Актуальность проверена 03.09.2021