

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН Об оценочной деятельности

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2006 год, №7, ст.344; 2008 год, №10, ст.809)

*Принят Постановлением Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 30 июня 2006 г., № 335
(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2006 г., № 6, ст. 297)*

Одобен Постановлением Маджлиси милли Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 20 июля 2006 г., № 225 (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2006 г., № 7, ст.

359)

Настоящий Закон регулирует правовые основы отношений, возникающих при осуществлении оценочной деятельности, с целью установления рыночной или иной стоимости объектов оценки. Определяет права и обязанности субъектов оценочной деятельности, независимо от их форм собственности.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- **оценочная деятельность** - предпринимательская деятельность, осуществляемая субъектами оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами;

- **оценщик** - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности;

- **объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых может осуществляться оценочная деятельность;

- **метод оценки** - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для определения рыночной и иной стоимости объекта оценки;

- **повторная оценка** - определение рыночной или иной стоимости объекта оценки вследствие возникших споров по результатам оценки между **оценщиком** и (или) заказчиком, с одной стороны, и третьими лицами - с другой стороны;

- **рыночная стоимость объекта оценки** - вероятная цена, по которой данный объект может быть продан или куплен на открытом рынке в условиях конкуренции, когда участники сделки действуют, располагая всей доступной информацией, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства в случаях, если:

а) ни покупатель, ни продавец не имеют обязательств для приобретения и (или) продажи данного объекта, и какой-либо из сторон

не оказывалось влияния в целях принудительного приобретения или продажи ими данного объекта;

б) стоимость объекта выражена в денежной форме;

в) стороны сделки хорошо осведомлены об особенностях объекта сделки и действуют в своих интересах;

г) объект оценки представлен на открытый рынок в условиях, когда все желающие сделки могут участвовать;

д) цена объекта сделки представляет собой эквивалент оплаченных средств за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- **иная стоимость** - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки (балансовая, остаточная, другая);

- **заказчик** - физическое или юридическое лицо, потребитель услуг оценщика;

- **отчет об оценке** - передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям настоящего Закона;

- **уполномоченный орган** - государственный орган, осуществляющий лицензирование и контрольные функции, а также руководство в области оценочной деятельности.

Статья 2. Законодательство Республики Таджикистан об оценочной деятельности

Законодательство Республики Таджикистан об оценочной деятельности основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из настоящего Закона, других нормативных правовых актов Республики Таджикистан и международных правовых актов, признанных Республикой Таджикистан.

Статья 3. Основные принципы оценочной деятельности

Основными принципами оценочной деятельности являются:

- беспристрастность;
- объективность;
- достоверность;
- компетентность;
- прозрачность.

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности

Субъектами оценочной деятельности являются, с одной стороны, физические и юридические лица, обладающие лицензиями на осуществление оценочной деятельности, а с другой - физические и юридические лица, выступающие в качестве заказчиков.

Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи), в том числе бесхозные;
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные имущественные права или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- нематериальные объекты (в том числе интеллектуальная собственность);

-иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Республики Таджикистан установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Статья 6. Государственный уполномоченный орган в области оценочной деятельности, местные органы государственной власти, местные органы самоуправления, физические и юридические лица по оценке принадлежащих им объектов оценки

Государственный уполномоченный орган в области оценочной деятельности, местные органы государственной власти, местные органы самоуправления, физические и юридические лица на основании требований, предусмотренных настоящим Законом, имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

Право на проведение оценки объекта оценки не зависит от установленного законодательством Республики Таджикистан порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета. Данное право распространяется и во время повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

В необходимых случаях результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Статья 7. Предположение об определении рыночной стоимости объекта оценки

Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте, не предусмотренном настоящим Законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "реальная стоимость" "соответствующая стоимость" и других.

Статья 8. Виды оценки объектов оценки

Видами оценки объектов оценки являются: обязательная оценка и инициативная оценка.

Обязательная оценка осуществляется при вовлечении в сделку следующих объектов оценки:

- при определении стоимости объектов оценки в случае их приватизации, передачи в аренду либо передачи в доверительное управление;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- при переуступке долговых обязательств, относящихся к объектам оценки;
- при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы юридических лиц, в том числе юридических лиц с долей иностранного капитала;
- при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже объектов оценки;
- при определении арендной платы для заключения договоров аренды объектов оценки, которые являются государственным имуществом;

- при определении ущерба, причиненного застрахованным объектам гражданских прав в результате наступления страхового случая, в случае обязательного страхования объектов оценки;

- при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости объекта ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе имущества для государственных нужд;

- при изъятии имущества для государственных нужд в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Инициативная оценка проводится на основании требования заказчика по проведению оценщиком оценки любого принадлежащего заказчику объекта оценки в соответствии с настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

ГЛАВА 2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЕ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Статья 9. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор на проведение оценки, заключенный между оценщиком и заказчиком в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

По договору на проведение оценки оценщик обязуется выполнить услуги для установления рыночной или иной стоимости объектов оценки, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд самостоятелен в выборе оценщика. Расходы, связанные с оценкой объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Республики Таджикистан.

Статья 10. Обязательные требования к договору

К договору на проведение оценки применяются нормы Гражданского кодекса Республики Таджикистан о договоре возмездного оказания услуг.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в обыкновенной письменной форме.

Договор должен содержать следующие сведения:

- имя заказчика и оценщика, их юридические адреса;

- наименование оцениваемого объекта оценки, его местонахождение;
- сроки и даты проведения оценки;
- ответственность сторон;
- основания заключения договора;
- вид оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;
- условия конфиденциальности оценки и ограничения обязанностей оценщика;
- реквизиты документа, подтверждающего право собственности заказчика на объект оценки, либо иные основания, предоставляющие право заказчику на заключение договора об оценке.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который выдана данная лицензия.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Республике Таджикистан, местным органам государственной власти, местным органам самоуправления, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Республики Таджикистан.

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, является своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в письменном виде указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и ясного освещения результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяются не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- фамилия, имя, отчество заказчика и его реквизиты;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

-стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также возможность предположения оценки объекта оценки;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

В случае, если оценка проводилась несколькими оценщиками по разным объектам оценки, входящим в состав оцениваемого объекта оценки, отчет подписывается каждым оценщиком с указанием объектов оценки, по которым он проводил оценку.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Республики Таджикистан могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью и подписан оценщиком - индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который осуществил оценку объекта оценки, и его руководителем.

Экземпляр отчета о выполненной оценке хранится предприятием по оценке в течение трех лет.

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Законом, признается достоверной и рекомендуемой, если законодательством Республики Таджикистан не предусмотрен иной порядок.

ГЛАВА 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Статья 13. Права оценщика

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать от заказчика разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной. В случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность результатов оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

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

- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и платы за услуги проведения оценки объекта оценки по определению суда.

В целях развития оценочной деятельности оценщики вправе учреждать ассоциации, союзы и иные некоммерческие организации. Особенности правового положения ассоциаций, союзов и организаций определяются в соответствии с Гражданским кодексом Республики Таджикистан, иными нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

Статья 14. Обязанности оценщика

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Республики Таджикистан;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения и оформления оценки объекта оценки;

- предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан;

- предоставлять заказчику отчет об оценке объекта оценки;

- хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;

- в случаях, предусмотренных законодательством Республики Таджикистан, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам и (или) органам местного самоуправления по их законному требованию.

Статья 15. Независимость оценщика

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком, или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если оценщик:

- в отношении объекта оценки имеет имущественные или обязательственные права вне договора;

- является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата

проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки, если договором не предусмотрен иной порядок.

Статья 16. Страхование гражданской ответственности оценщика

Страхование гражданской ответственности оценщика является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщика, и осуществляется в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщика может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

Статья 17. Ответственность оценщика

Оценщик несет ответственность за:

- нарушение нормативно-правовых актов и методики оценки;
- разглашение сведений, имеющих государственную или коммерческую тайну;
- недостоверность оценки;
- сохранность и целостность документов и другой информации, предоставляемой ему для ведения оценки.

ГЛАВА 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

Статья 18. Права заказчика

Заказчик имеет право:

- получать от оценщика исчерпывающую информацию о требованиях законодательства, касающихся проведения оценки;
- знакомиться с нормативными правовыми актами, на которых основываются отчет об оценке и выводы оценщика;
- получать от оценщика необходимую информацию о методах проведения оценки;
- отказаться от услуг оценщика в случае нарушения им условий договора.

Статья 19. Обязанности заказчика

Заказчик обязан:

- создавать необходимые условия оценщику для своевременного и качественного проведения оценки в соответствии с договором;
- предоставлять оценщику необходимую для проведения оценки документацию и разъяснения;
- не вмешиваться в деятельность оценщика, если это негативно повлияет на достоверность оценки;
- направлять по требованию оценщика письменные запросы от своего имени в адрес третьих лиц с целью получения необходимой для проведения оценки информации.

ГЛАВА 5. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 20. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Республике Таджикистан

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Республике Таджикистан осуществляет орган, уполномоченный Правительством Республики Таджикистан (далее - уполномоченный орган), в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 21. Единый порядок оценки

Единый порядок оценки определяется Правительством Республики Таджикистан.

Статья 22. Лицензирование оценочной деятельности

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Таджикистан «О лицензировании отдельных видов деятельности».

ГЛАВА 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 23. Рассмотрение споров

Споры, возникающие между оценщиком и заказчиком при выполнении договора на проведение оценки и (или) 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, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

Статья 24. Ответственность за нарушение настоящего Закона

Физические и юридические лица за нарушение настоящего Закона привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

Статья 25. Порядок введения в действие настоящего Закона

Настоящий Закон ввести в действие после его официального опубликования.

**Президент
Республики Таджикистан
Рахмонов**

Э.

**г. Душанбе 28 июля 2006 года
№ 196**