



## ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

## Экспертиза экспертизы

**Подтвердить или опровергнуть оценку стоимости объекта недвижимости**, вносимого в уставный фонд, вправе любое лицо, но лучше, если оно будет обладать профессиональными знаниями.

**Елена ЛЕНКОВА, Татьяна МАЖЕЙКО, аттестованные оценщики компании ООО "СИ РИЭЛТИ" (ТМ БРТИ).**

У клиентов нашей компании часто возникает вопрос: в чем заключается отличие оценочной деятельности от деятельности эксперта, подтверждающего достоверность этой оценки.

Оценочная деятельность в стране регламентируется Указом № 615 от 13.10.2006 г. Ни указ, ни утвержденное им Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь не содержат каких-либо норм по проведению экспертизы достоверности оценки имущества, вносимого в уставный фонд юрлица. Этот законодательный акт лишь констатирует, что "в случаях, предусмотренных законодательством, стоимость объекта оценки, определенная в заключении об оценке, признается достоверной для цели оценки только после проведения экспертизы ее достоверности".

Кроме того, и так называемый "регистрационный" Декрет № 11 от 16

марта 1999 г., и Инвестиционный кодекс предписывают учредителю в случае формирования уставного фонда юридического лица денежным вкладом представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации субъекта хозяйствования документ, именуемый как **заключение** экспертизы достоверности оценки стоимости вносимого в уставный фонд денежного вклада или **акт** о достоверности оценки денежного вклада. Таким образом, результат проведенной экспертизы должен быть подтвержден документально. На том, что это будет, заключение или акт, остановимся ниже.

Сейчас деятельность по экспертизе достоверности оценки стоимости недвижимости нелицензирована. Теоретически это означает, что ее может провести практически любой человек. Необходимо, правда, учитывать следующее.

Постановлением Кабинета министров РБ от 12.02.1996 № 92 утверждено "Положение о проведении экспертизы достоверности оценки имущества, вносимого в виде денежного вклада в уставный фонд юридического лица", а приказом Минэкономки РБ от 10 апреля 1996 года № 26 утвержден "Порядок проведения экспертизы достоверности оценки имущества, вносимого в виде денежного вклада в уставный фонд юридического лица", которые являются действующими актами законодательства. Естественно, специалисты, осуществляющие такую экспертизу, должны руководствоваться указанным законода-

тельством и иметь соответствующий вид экономической деятельности в учредительных документах своего юрлица или свидетельстве индивидуального предпринимателя.

На практике же тот, кто знакомится с законодательством, регламентирующим порядок и процедуру экспертизы достоверности оценки стоимости имущества, вносимого в уставный фонд юрлица, понимает, что указанную деятельность не может качественно осуществлять лицо без соответствующей квалификации. И пусть экспертная деятельность по вышеуказанным вопросам "выпала" из обихода оценочной деятельности, по нашему мнению, указанную профессиональную услугу именно в соответствии с требованиями законодательства, на должном качественном уровне может оказать лишь профессиональный оценщик.

И еще один вопрос, который часто возникает: может ли оценка стоимости конкретного имущества, например здания, и последующая экспертиза достоверности оценки стоимости указанного здания проводиться в рамках одного юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность?

Действующее законодательство данную проблему не разрешает. Если, например, в нашу компанию, профессионально занимающуюся оценочной деятельностью, обратится заказчик за услугой по оценке стоимости здания для целей вноса в уставный фонд, мы такой заказ примем. Но после этого заказчику необходимо

## ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### ПОДГОТОВКА БИЗНЕС-ПЛАНОВ

г. Минск, ул. Немига, д. 38, 2-й этаж, оф. 23  
Тел.: (044) 7-087-087, (044) 7-097-097. Факс: (017) 200-19-68  
E-mail: [info@brti.by](mailto:info@brti.by)

ООО "СИ РИЭЛТИ", УНП 190837249

будет еще провести и соответствующую экспертизу нашей оценки. Логично было бы в этом случае предположить, что проводить экспертизу достоверности уже проведенной оценки стоимости конкретного имущества не может сам оценщик. Но мы полагаем, что это вполне можно сделать иной оценщик из этой же оценочной организации.

Как уже было отмечено, результат проведенной экспертизы должен быть подтвержден документально и этот документ необходимо представить в регистрирующий орган. Как же все-таки правильно именуется этот документ — заключение или акт?

Мы считаем, что если имущество вносится в уставный фонд коммерческой организации с иностранными инвестициями, создание которой регламентировано положениями Инвестиционного кодекса, то эк-

сперт готовит **акт**, как это и предусмотрено Кодексом и постановлением Кабмина РБ от 12.02.1996 № 92, утвердившим соответствующее положение.

Если же создание юридического лица или, например, увеличение его уставного фонда регламентируется Декретом от 16 марта 1999 г. № 11, то есть это коммерческая организация без иностранных инвестиций, то эксперт должен подготовить, на наш взгляд, **заключение**, как это предусмотрено декретом.

Конечно, это терминологическое разночтение должно быть устранено, но его наличие не меняет сути профессиональной услуги.

Что касается регламентации формы такого документа, то в настоящее время законодательством не установлено какой-либо типовой его формы. ■