

Перевод

Утвержден на заседании Правительства от 8 июля 2024 г.
Протокольное решение № 28.5/2024

Проект

ЗАКОН

о внесении изменений в Закон № 989/2002 об оценочной деятельности

Парламент принимает настоящий органический закон.

Ст. I. – В Закон № 989/2002 об оценочной деятельности (Официальный монитор Республики Молдова, 2002 г., № 102, ст. 773), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

По всему тексту закона слова «Агентство земельных отношений и кадастра» в любой грамматической форме, заменить текстом «центральный административный орган в области кадастра недвижимого имущества» в соответствующей грамматической форме.

1. Статью 1 изложить в следующей редакции:

1) в понятии «*сертификат оценщика*» исключить текст «оценщиков недвижимого имущества (в дальнейшем – *Комиссия по сертификации*)»;

2) понятие «*отчет об оценке*» дополнить текстом «В случае предоставления отчета в электронной форме, необходимо учесть положения Закона № 124/2022 об электронной идентификации и доверительных услугах»;

3) в понятии «*оцененная стоимость*» слова «методов оценки» заменить словами «подходов к оценке».

2. В статье 3:

1) в пункте b) изменение вносится только в тексте на румынском языке;

2) пункт e) изложить в следующей редакции:

«e) ценные бумаги, другие финансовые инструменты, с особенностями изложенными в Законе № 171/2012 о рынке капитала и в нормативных актах Национальной комиссии по финансовому рынку»;

3) пункт g) изложить в следующей редакции:

«g) строящееся недвижимое имущество (будущее имущество), находящееся в стадии завершения строительства 50% и более»;

4) дополнить пунктом h) следующего содержания:

«h) другие объекты».

3. В Статье 5:

1) в части (3) первое предложение дополнить текстом «или автономными публичными органами.»;

2) в части (4):

а) в пункте а) текст «(конфискации, в том числе вследствие неплатежеспособности собственника объекта и т.п.)» заменить словами «публичной собственности»;

б) пункт б) изложить в следующей редакции:

«б) передачи права пользования на объекты публичной собственности, принадлежащей государству/органам местного публичного управления, предложенных для сдачи в аренду/найм/суперфицию физическим лицам, индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, кроме субъектов публичного права и органов центрального и местного публичного управления;»;

с) пункт м) изложить в следующей редакции:

«м) в других ситуациях, в которых законодательство предусматривают оценку;»;

д) пункт н) признать утратившим силу.

4. Статью 6 изложить в следующей редакции:

«Статья 6. Подходы к оценке

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

а) сравнительный подход, основанный на сопоставлении объекта оценки с проданными или предложенными к продаже объектами, имеющими подобные характеристики;

б) доходный подход, основанный на определении будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки;

с) затратный подход, 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) подходов к оценке устанавливаются стандартами оценки, утвержденными центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества.».

5. В статье 7:

1) часть (3) дополнить словами «или переоценками»;

2) в части (4) текст «в пределах средств, предусмотренных в государственном бюджете» заменить текстом «за счет средств, выделяемых

из государственного бюджета, местного бюджета и других средств, которые не противоречат действующему законодательству»;

3) в части (5) слово «реестр» заменить текстом «раздел-приложение реестра».

6. В статье 8 в части (3) слова «методов оценки» заменить словами «подходов к оценке».

7. Статью 9 дополнить частью (4) следующего содержания:

«(4) Деятельность по оценке ценных бумаг и иных финансовых инструментов осуществляется на основании договора об оказании услуг, заключенном между заказчиком и предприятием по оценке, которое может быть только юридическим лицом, зарегистрированным в реестре авторизованных лиц, хранящимся Национальной комиссией по финансовому рынку в установленном ею порядке и на предприятии на котором работает не менее одного сертифицированного оценщика в области ценных бумаг.»

8. В статье 11:

1) часть (1) дополнить словами «за исключением массовой оценки или переоценки недвижимого имущества в целях налогообложения»;

2) в пункте h) части (3) слово «методов» заменить словом «подходов».

9. Статью 15 дополнить частью (9) следующего содержания:

«(9) Оценщик в области ценных бумаг обязан обладать квалифицированным сертификатом, выданным Национальной комиссией по финансовому рынку в установленном ею порядке.»

10. В статье 15¹:

1) часть (1) дополнить пунктом а)¹ следующего содержания:

«а)¹ являются гражданами Республики Молдова;»;

2) часть (8) изложить в следующей редакции:

«(8) Отзыв сертификата оценщика осуществляется согласно статье 11 Закона № 160/2011 о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения и в установленном Правительством порядке.»

11. В статье 18:

1) по всему тексту статьи слово «национальные» исключить;

2) в части (1) слова «общественными организациями» заменить словами «некоммерческими организациями»;

3) в части (2) текст «независимо от цели и объекта оценки» заменить текстом «согласно цели и объекта оценки».

12. В статье 19:

1) по всему тексту слова «общественные организации» заменить словами «некоммерческие организации», а слово «организации» заменить словами «некоммерческой организацией»;

2) в пункте к) текст «которые должны отвечать требованиям профессиональных стандартов оценки» заменить текстом «составленные членами некоммерческих организаций»;

3) пункт л) признать утратившим силу.

13. Статью 20 признать утратившей силу.**14. Дополнить статьей 20¹ следующего содержания:**

«Статья 20¹. Государственный мониторинг деятельности оценки недвижимого имущества

(1) Государственный мониторинг деятельности оценки недвижимого имущества осуществляется центральным административным органом, обеспечивающим реализацию государственной политики в области оценки недвижимого имущества.

(2) Оценщики недвижимого имущества, которые осуществляют деятельность оценки недвижимого имущества, ежеквартально представляют центральному административному органу в области кадастра недвижимого имущества следующую информацию о составленных отчетах об оценке:

- a) номер отчета об оценке и дата выполнения оценки;
- b) наименование предприятия по оценке;
- c) фамилия, имя оценщика (серия, номер, дата выдачи сертификата оценщика недвижимого имущества);
- d) тип объекта оценки (земельный участок, строение, изолированное помещение, единый объект недвижимого имущества);
- e) порядок пользования объектом недвижимого имущества (квартира, индивидуальный жилой дом, земельный участок, предназначенный для строительства, земельный участок сельскохозяйственного назначения, дачный дом, гараж, коммерческий объект недвижимости, индустриальный объект недвижимости, административный объект недвижимости);
- f) адрес объекта недвижимого имущества (район/муниципий, город, улица);
- g) цель осуществления оценки;
- h) дата выполнения оценки;
- i) общая площадь объекта оценки в квадратных метрах;
- j) стоимость, определенная в отчете оценки в леях;
- k) заказчик оценочных услуг (физическое или юридическое лицо).

(3) Порядок предоставления запрошенной в части (2) информации устанавливается центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества.».

15. В части (1) статьи 21:

- 1) в пункте b) слова «методы оценки» заменить словами «подходы к оценке», а слово «национальным» исключить;
- 2) в пункте g) слова «общественных организаций» заменить словами «некоммерческих организаций».

16. В статье 22:

- 1) в пункте а) слово «национальных» исключить;
- 2) дополнить пунктом е) следующего содержания:
«е) ежеквартально представлять центральному административному органу в области кадастра недвижимого имущества запрошенную в части (2) статьи 20¹ информацию о составленных отчетах об оценке.».

17. В Статье 26:

в части (2) после слов «Результаты оценки» дополнить словами «и переоценки».

18. В статье 27:

- 1) часть (2) изложить в следующей редакции:
«(2) Массовая оценка или переоценка видов недвижимого имущества осуществляется в установленном Правительством порядке, на основании моделей оценки, утвержденных центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества. Индивидуальная оценка объектов специального назначения осуществляется в соответствии с подходами к оценке указанных в части (1) статьи 6 на основе методологии утвержденной центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества.»;
- 2) в части (3) слово «массовой» исключить;
 - а) пункт b) в начале предложения дополнить словами «сбор рыночных данных и»;
 - б) пункт с) признать утратившим силу;
 - с) в пункте е) текст «в рамках которых подобные объекты недвижимого имущества имеют равную стоимость» исключить;
 - д) в пункте g) слово «Реестр» заменить текстом «раздел-приложение реестра»;
- 3) дополнить частями (5) и (6) следующего содержания:
«(5) Рыночные данные, используемые при разработке, калибровке и своевременном контроле качества модели оценки, накапливаются в автоматизированной Информационной системе «Регистр цен», созданной и

хранящиеся центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества.

(6) Создание и обеспечение функционирования Информационной системы «Регистр цен» осуществляется в соответствии с Законом № 71/2007 о регистрах.».

19. Статью 28 изложить в следующей редакции:

«Статья 28. Рассмотрение жалоб и разрешение споров относительно оценки в целях налогообложения

(1) Жалобы о результатах оценки недвижимого имущества в целях налогообложения рассматриваются территориальными кадастровыми органами и центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества в установленном Правительством порядке.

(2) Споры относительно оценки недвижимого имущества в целях налогообложения разрешаются судебной инстанцией.»

Ст. II. – (1) Настоящий закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня его опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова, за исключением положений подпункта 8) пункта 10 статьи I и подпункта 3) пункта 18, которые вступят в силу по истечении 18 месяцев со дня его опубликования.

(2) Правительству:

а) в шестимесячный срок со дня опубликования настоящего закона внести изменения в свои нормативные акты в соответствии с ним и разработать Положение о порядке рассмотрения жалоб о результатах оценки недвижимого имущества в целях налогообложения;

б) в 12-месячный со дня вступления в силу настоящего закона разработать Автоматизированную информационную систему «Регистр цен» и Положение о проверке и санкционировании специалистов, осуществляющих деятельность по оценке недвижимого имущества.