

ний, поскольку в экономически кризисных условиях предприятия, как правило, экономят на природоохранных затратах.

Всем нам необходимо осознать, что ухудшение состояния окружающей среды является большой угрозой для нашего будущего, большей, чем любая военная агрессия; что в ближайшие несколько десятилетий человечество способно ликвидировать нищету и голод, избавиться от социальных пороков, возродить культуру, но восстановить разрушенную природу практически невозможно.

#### Список литературы

1. Большой толковый словарь русского языка. — СПб.: Норинт, 1998. — С. 127.
2. Интернет-сайт: <http://dic.academic.ru>.
3. Интернет-сайт: [www.glossary.ru](http://www.glossary.ru).
4. Безопасное обращение с отходами: Сб. нормативно-методических документов. — СПб., 2000. — С. 34.
5. Интернет-сайт: <http://dic.academic.ru>.
6. *Утилизация* (от лат. utilis — полезный) — использование чего-либо ненужного (отходов производства, быта и т.п.) или не приносящего непосредственной пользы человеку в целях получения (после переработки) какой-либо продукции, энергии и т.п. См.: Большой толковый словарь русского языка. — СПб.: Норинт, 1998. — С. 286.

ӘОЖ 341.006.032:332.62.

А.С.Қыздарбекова, Г.Б.Әсетова

Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті

#### БАҒАЛАУ ҚЫЗМЕТІН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУДЕГІ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ СТАНДАРТТАРДЫҢ КЕЙБІР МӘСЕЛЕЛЕРІ

*В статье рассматриваются очень актуальные на сегодняшний день международные аспекты правового регулирования оценочной деятельности. Авторами проводится сравнительный анализ законодательства РК и иностранных государств в сфере оценочной деятельности, формулируются выводы по проблемам внедрения зарубежной практики в национальную систему.*

*There are international aspects of legal regulation of valuation activity in the work. Present relations are very urgent nowadays. In connection with present questions are necessary take into consideration international standarts. That is why in the work merge analys legislation of Republic of Kazakhstan with international country in sphere of valuation activity. As a result of that analys formulates the conclusion of problems inculcation international practice in national system.*

Тәуелсіз Қазақстанда әлеуметтік-мәдени саланы игеру және басқаруды жүзеге асыру — бүгінгі таңдағы өзекті мәселелердің бірі. Қазақстан Республикасы өзінің жоғарғы құндылығы адам және оның өмірі, құқықтары мен бостандықтары болып табылатын әлеуметтік мемлекет ретінде орнықтырып отырғанда, бұл мәселенің келетіні даусыз.

Аталмыш тақырыпқа кірісер алдында, Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметінің түсінігі, бағалау қызметінің мәнін анықтауға және оны құқықтық санат ретінде айқындауға мүмкіндік беретін белгілерді ашуға, сонымен қатар бағалау қызметі институтын құрастырушы құқықтық нормаларды тұжырымдауға тоқтала кеткен жөн.

«Бағалау қызметі» түсінігін құрастыруда біз «бағалау» терминінен бастау алатын қызмет түрі оның анықтаушы белгісі болып табылатындығын айқындадық. Бағалау санаты әр түрлі ғылымдармен зерттеледі, дегенмен басқа қоғамдық ғылымдарға қарағанда құқықтану ғылымында бағалау түсінігінің нақты өзіндік мазмұны жоқ. Осы санаттың түсінігін қоғамдық ғылымдармен жалпыландыра отырып, бағалаудың жалпы ғылыми санат ретіндегі келесі маңызды белгілерін ажыратып көрсетуге болады:

- мақсатты бағытталған кешенді әрекеттер ретіндегі қызмет;
- зияткерлік, әрі ойлау қызметі;
- объектіні «игеруге», тануға және оның бар қасиеттерін бекемдеп алуға бағытталған қызмет.

Айрықша көрсетіліп кеткен белгілерге сүйене отырып, қоғамдық ғылымдардың бағалаудың мақсаттары мен объектілеріне ерекше мән беретіндігін байқаймыз, ал цивилистикалық ғылым «бағалау» санатына жалпы заңдық мәннен басқа, арнайы мағына береді және экономикалық ілімдер тәрізді оны үш түсінікпен ара байланыстырады, яғни олар: «құндылық», «құн» және «баға». Бұл мағынадағы «бағалау» санаты өзінің экономикалық мазмұнымен ерекшеленетін сала пәнімен негізделген. Құн — бұл тауар айналым шартын білдіретін маңызды экономикалық көрсеткіш, ал бағаның қалыптасу механизмі жеке және көпшілік мүддесі тұрғысынан өте маңызды мәнге ие [1].

Егер бағалау санатын жалпы заңдық мағынада зерттелуші құбылыстың белгілі бір жіктелуімен байланыстырылса, ал арнайы-құқықтық мағынада (цивилистикалық ғылымның мақсатымен, пәнімен және әдістерімен негізделген) бағалау азаматтық құқық объектілерінің маңызды қасиеттерін түсінуге бағытталған және азаматтық айналымдағы эквиваленттік айырбас қатынастарымен байланыста. Оны, яғни бағалауды, жүзеге асыру қоғамда әрекет етуші ақылға сыйымдылық пен әділеттілік талаптарына сәйкестендірілген еркін және тең бағалы айырбастың алғы шарты болып табылады. «Бағалау қызметі» термині заңнама тіліне 2000 ж. 30 қарашадағы Қазақстан Республикасының «ҚР-ғы Бағалау қызметі туралы» Заңымен енгізілді. Аталмыш заңның 3-бабына сәйкес, бағалау қызметі — бағалау объектілеріне белгілі бір мерзімге нарықтық немесе басқада бір құнын анықтауға бағытталған бағалаушылармен жүзеге асырылатын кәсіпкерлік қызмет [2].

Дүние жүзі тәжірибесінде бағалау қызметін реттеудің негізгі мақсаты бағалау қызметін сапалы қамтамасыз ету және бәсеке аясын қолдау болып табылады. Көптеген мемлекеттерде бұл мақсатқа жетудің механизмдері әр түрлі, дамыған нарық экономикасы мемлекеттерінде өзін-өзі реттеу механизміне басымдық берілген, ал экономикасы әлсіз дамымаған мемлекеттерде мемлекеттің реттеу рөлі жоғары басымдылыққа ие.

Бүкіл дүние жүзінде бағалаушылардың саны елеулі көп болғандығына қарамастан, бағалау мамандығы салмақты болып саналмайтынын ерекшелеу қажет. Сондай-ақ бұл жоғары деңгейге ие мамандық ретінде бағаланады, өйткені көптеген жағдайда бағалаушылардың қызметіне азаматтар емес, өзге кәсіпқойлар, яғни, жылжымайтын мүлікпен айналысатын брокерлер, банк қызметкерлері және т.б. ретінде түседі. Сондықтан нарықтық экономикасы дамыған мемлекеттердің көбінде бағалаушы қызметін мемлекетпен тікелей реттелмеуі тарихи тұрғыда қалыптасқан құбылыс. Сонымен қатар жоғары кәсіби деңгей кәсіби органдарымен стандарттарды қабылдау және сақтау жолымен мұқият түрде қамтамасыз етіледі. Бұдан өзгеше сипатқа лицензиялау нысанында белгілі бір мемлекеттік реттеуге ие мемлекеттерге Италия, Испания, Япония, сондай-ақ осыдан бес жыл бұрын бағалаушының жылжымайтын мүлікті (лицензиялау) мемлекеттік реттеу енгізген АҚШ-та болған.

Халықаралық стандарттар бағалауды стандарттау бойынша Халықаралық комитетпен (IVSC), дүние жүзіндегі 50 мемлекеттен аса бағалаушының кәсіби ұйымын біріктіретін халықаралық ұйымдар дайындайды.

АҚШ-та, Еуропада Бағалау стандарттары заң жинақтары ретінде қарастырылмайды. Сондықтан да IVSC-тің негізгі бір мәселесі ретінде халықаралық қауымдастыққа мұқтаждық үшін жататын стандарттар және бағалаудың халықаралық стандарттары арасында келісімге жету болып табылады.

Стандарттар және олармен байланысты нормативті материалдар IVSC мүшелігіндегі шамамен 50 мемлекет жалпы пікірін білдіреді.

Бағалаудың халықаралық стандарты саяси шекарадан тәуелсіз экономикалық қағидалардың біртұтастығын білдіретін белгілі бір біртұтас негізге, берік түпқазыққа ие болады.

2000 ж. 1 шілде IVSC бағалаудың Халықаралық стандарттың жаңа басылымын қабылдады, ал 2001 ж. 26 шілде 2001 басылымында Халықаралық стандарттар қабылданған болатын.

Еуропалық топ бағалаушыларының негізгі қорлары 1977 ж. батыс еуропалық мемлекет бағалаушылардың халықаралық ұйымның коммерциялық емес ассоциация ретінде құрылды. Қазіргі таңда ол «бағалаушылардың Еуропалық топ ассоциациясы» деп аталады. Осы ұйымды құрудың басты мақсаттарының бірі — Еуропалық Одақтың барлық мемлекеттерінде кәсіби ұйымның көзқарасын білдіретін жалпы бағалау стандартын құру болып табылады.

Қазіргі уақытта осы ұйымның мүшелеріне Орталық және Шығыс Еуропалық мемлекет ішіндегі серіктестердің белсенді және жоғары қатысуымен Еуропалық одақтың кәсіби бағалау ұйымдары жатады.

ЕОҰ қолдану аясы жылжымайтын объектіге және негізгі құралдың өзге түрлеріне, материалдық емес активтер, бизнес қаржы есебі мен өзге де мақсат үшін таралады.

Бағалау Еуропалық стандарттары ұйым мүшелері үшін міндетті сипатқа ие емес екендігін көрсетуге болады, бірақ Еуропалық одаққа тиісті нормативті актілерді қосу үшін дайындалған және

ЕЭС мемлекеттің тиісті ұлттық стандарттарын қолдануға қолдау беретін жақсы тәжірибе ретінде қолдану үшін ұсынылады.

ЕОҰ мақсаты — бұл

- бағалаушыларға олардың клиенттері үшін келісімді есепті дайындауға көмектесу;
- келісімді бағаны бағалау үшін нарықтағы құнды стандартты анықтауды қолдану арқылы жерді және құрылыс ресурстарын ұтымды пайдаланудың экономикалық талқылау үшін бекемдеу негізі;
- бағалаушы рөлінің түсінігін жоғарылату;
- ұлттық заңнама және Халықаралық стандарт бағамен бухгалтерлік есепке сәйкес құнның түпкілікті, бір мағыналы және түсінікті анықтамасын қамтамасыз ететін үрдістерді құрастыру.

Бағалаудың Еуропалық стандарттары 2000 ж. соңғы басылымда қабылданған болатын. Осы құжат 9 стандарт пен 13 әдістемелік ұсыныстарға ие.

ЕОҰ бағалаушыларды сертификаттау, олардың бағалау бойынша есепке сын-пікір, бағалаушының этикасына қатысты мәселелер қарастырылатын қосымшалар беріледі.

ЕОҰ-нан кез келген бастарту коммерциялық немесе құқықтық санкцияларға әкеп соғуы мүмкін.

Осы аталған Халықаралық стандарттардың алыс, жақын шетелдерде, Еуропа мемлекеттерінде, ТМД құрамындағы елдерде бекітілу және жүзеге асырылу дәрежесін бірқатар мемлекеттерді мысалға ала отырып, көрсетуді жөн көрдік. Себебі сол көрсетілген тәжірибелер арқылы олардың қаншалықты тиімді және оны ұлттық тәжірибеге енгізудің қаншалықты қажетті екеніне өзіндік баға беруге болады.

1994 Жылдың маусымында Австралиялық бағалау институты және Жер эксперттерінің мүддесі бойынша Бағалау стандартты бойынша Австралиялық Кеңес құрылды. Кеңес қызметінің мақсаты — стандарт позициясын жалпы заңнама жүйесінде және бағалау тәжірибесіне енгізу бойынша анықтау. Қазіргі таңда жекелеген 20 шақты бағалау тәжірибесін стандарттау жобалары қабылданған, олардың жекелеген түрлері Австралиялық Кеңеспен бекітілген.

Австралиялық бағалау институты бағалау, өндірісте бағалау объектілері үшін бағалау тәжірибесінің стандарты, жылжымайтын тұрғын үй, кіріс меншігі, кепіл мақсаты үшін бағалау бойынша ережелерді шығарады. 1995 жылда Меншікті басқару бойынша ереже қабылданды, 1996 ж. қаңтарында коммерциялық жылжымайтын мүлікке ие болудың тиісті үрдісі бойынша ереже қабылданды.

Австралиялық бағалау институтына мүшелікке толыққанды үміткер келесі талаптарға жауап беруге тиісті:

- аккредиттелген білім мекеменің дипломына ие болу;
- бағалау саласында екі жылдан кем емес жұмыс істеуі керек;
- өзінің біліктілігін кезеңмен жоғарылатуы керек.

Институттың барлық мүшелері біліктілігін жоғарылату бағдарламасын міндетті түрде өтуі және өзінің қызметінде Ар-намыс кодексін басшылыққа алуы шарт.

Соңғы 30 жыл шамасында жекелеген штаттар бағалаушыларды тіркеу бойынша комитеттер ұйымдастырады [3].

Австралияда заңнама деңгейінде және іскерлік айналымда да бағалау бойынша есепке белгілі бір талаптар қойылмаған. Бағалау нәтижелері бір беттегі қорытынды немесе толық, түпкілікті есептер болуы мүмкін. Есептің нысаны бағалау объектісі және бағалау мақсаты бойынша байланысты болады.

Ал Ұлыбританияда XIX ғ. ортасында алғашқы бағалау қызметі сюрвейер мамандығы шегінде пайда болған (ағыл. *surveyor* — жер өлшеуші (землемер)). 1861 ж. Ұлыбритания королімен кәсіби сюрвейерлерге мамандығын өзін реттеуге құқығына Хартия сыйға берілген, сәйкесінше Корольдік чартерлік сюрвейер институт құрылды. Корольдік чартерлік сюрвейер институты әлемде жылжымайтын мүлікке (сәулетшілер, жылжымайтын мүлікпен операция жүргізу бойынша агенттер, бағалаушылар және т.б.) байланысты мамандарды біріктіретін ауқымды кәсіби ұйымдар және өзінің қатарында дүние жүзінде 100 мемлекеттегі 70 мың мүшелікке ие. Корольдік чартерлік сюрвейер институтына мүше деп аталуы үшін (The Royal Institution of Chartered Surveyors — RICS) белгілі бір аккредиттелген RICS университетте жылжымайтын мүлік саласында университеттік білім алуы керек және RICS мүшелігіндегі фирма басшылығымен кемінде 2 жылдық тағылымдамадан өтуі шарт. Демек, кәсіби ұйымдардың жақсы ұйымдастырған жарнамасы клиенттер кез келген бағалаушылардың қызметін қолдануына қарамастан, тәжірибеде олар осындай тәріздес ұйымдармен байланыста болады.

Англияда бағалаушылар міндетті түрде сақтауға тиісті бірқатар тәжірибелік ереже-талаптары бар. «Бағалау бойынша нұсқама» бағалауды өткізудің кез келген жағдайында тәжірибеде қолдануы

міндетті болып табылады. Белгілі құжатта бағалаушы мен тапсырма берушімен келіссөздер өткізудің дерегін жазбаша түрде бекітудің қажеттілігі және олармен барлық маңызды мәселелер бойынша келісімге жетуі белгіленуі қажет. Белгілі бір объект санатын анықтау үшін бекітілген нұсқамада бағалау ережесі осы санат үшін қолданылуы керек. Тапсырма беруші бағалау кезінде қызықтыратын салада бағалаушы өзінің біліктілігі туралы талаптарды сақтауға, сонымен қатар заңнама талаптарын сақтауға міндетті болып табылады. Бағалау бойынша құжат тек «Бағалау бойынша есеп» немесе «Бағалау бойынша куәлік» деп аталынады, басқа атаулар қолданылмайды. Белгіленген ережелерді сақтау міндетті талаптарға жатады, оларды бұзу және оны қолдану бойынша негізді, дәлелді бас тартудың болмауы Корольдік қоғамдастықпен жылжымайтын мүлік бойынша мамандардың тәртіптік санкцияларды тартуға әкеп соғуы мүмкін.

Ұлыбританияда бағалаушылардың қызметін мемлекеттік реттеудің жоқ болуын ерекшелеуге болады. Бағалаушылардың қызметін мемлекеттік реттеудің жоқ болуы қоғамдық жүйенің ерікті реттеудің дамуына әкелді. Негізінен оның дәрежесі тұтынушыларға бағалаушылардың тиімді құзырлы деңгейге жеткендігіне және өзінің ісін кәсіби жүргізуге бағытталуына мүмкіндік береді, сондай-ақ бағалаушыларға өзінің қызметін білікті және кәсіби мінез-қылық ережесін сақтайтын адамдар ретінде өзінің дәрежесін жарнамалауға мүмкіндік береді. Жекелегенде RICS немесе осы тәріздес кәсіби ұйымдар (мысалы, британдық бағалау ассоциациясы ISVA) мүшелігімен қол қойылмаған есептер дұрыс бола аламайды және есепке алынбайды.

Британдық бағалаушының барлық мамандықтары белгілі бір тәжірибе жүзінде бірқатар ереже-талаптарға ие болуы шарт:

«Бағалау бойынша нұсқама» кез келген бағалау кезінде қолдануға міндетті.

Осы ерекшеліктерге жалпы құқықтық қызмет, арбитраж, салық салу және жәрдемақы мәселелері, жылжымайтын мүлікті сату бойынша агент қызметі жатады.

Британдық бағалаушыларға өзінің жұмысында «Бағалау бойынша нұсқаманы» қолдануға міндетті. Тек ерекше бір жағдайда бағалаушы одан бастартуы мүмкін. Мысалы, оған қосылған ақылға қонымсыз немесе тиімді емес болған жағдайда. Бұл экстраординарлық жағдай болуы керек, өйткені бағалаушының нұсқама ережелерінен бастарту қағидаларын RICS дәлелдемесе, ол тәртіптік жазаларға әкеп соғады. Осының нәтижесі болып бағалаушыны Корольдік қоғамдастық мүшелігінен шығып қалуы мүмкін.

Германияда бағалау қызметінің тәжірибесінде көптеген талаптар қойылады және олар негізгі бағалау қызметі туралы қаулыда бекітілген. Немістермен «ағымдағы баға құны» ұғымы қолданылады, ол өзінің мәні бойынша шынайы нарықтың құны және заңнамаға жатқызылатын: сақтандыру құны, кепіл құны, бюджет құқығына сәйкес толық құнды, мәртебенің шамамен құндығы, тәжірибе мен іскерлік байналыс және өзге де түрлері көп жағдайда кездесетін түрлерді анықтайды.

Германияда жер учаскелер жасалынған мәмле бағаланған және тіркелген топтамалармен сатып алу — сату құнын жүргізу талантары заңнамамен (Германияның Құрылыс кодексінің 195 параграфы) бекітілген [3]. Мәмле және топтамаларды қалыптастыру туралы ақпаратты талдау әр түрлі деңгейде арнайы құрылған жер учаскелердің құны бойынша сараптама комиссия құрылды. Сараптама комиссиясы топтамалар негізінде ресми жариялануға жататын және жылжымайтын мүлікті бағалауда салыстырмалы тәсілді қолдануға жеңілдік беретін мәлімет тізімін құрастырады. Осы мәлімет тізіміне жер учаскесінің бағасы индексі, операциялық шығындардың орта деңгейі, пайыз үлесі туралы мәліметтер кіреді.

Жер учаскелерінің негізгі құны сондай-ақ 06.12.1988 ж. 18.08.1997. (BGBl I 1988, 2209) өзгерістермен қоса жер учаскелерін ағымдағы баға құның анықтау қағидалары туралы Қаулыда бекітілген [4].

Германияда бағалаушылардың азаматтық жауапкершілігін сақтандыру қалыптасқан тәжірибе негізінде келесі сақтау объектісін көрсетуге болады:

- сертификат әрекет етуінің мерзіміне дейінгі кәсіптік жауапкершілік (лицензия);
- бағалау жүргізгеннен соң кәсіптік жауапкершілікті 30 жыл мерзіміне сақтандандыру;
- тапсырма берушіге келтірілген шығын үшін жауапкершілікті жіктеу тәуекелі;
- бағалау нәтижесін қолданушы болып табылатын үшінші тарапқа шығын келтірген үшін жауапкершілік жіктеу тәуекелі.

Германияда бағалау қызметінің тәжірибесі нарықты бағалау байланысын тиісінше қадағалау негізінде нарықта болып жатқан үрдістерді көп дәрежеде бағытталып жатады. Өзге мемлекеттер тәріздес бағалауда классикалық тәсілдер (салыстырмалы, кіріс және шығыс), олардың негізінде көптеген басқа да тәсілдер қолдануға болады.

Германияда бағалаудың негізгі мынандай түрлері жүзеге асырылады:

- бухгалтерлік есеп мақсаты үшін бағалау;
- мәмле бекіту кезінде бағалау;
- ипотекалық несиелендіру мақсаты үшін бағалау;
- салық салу және мұра ету мақсаты үшін бағалау;
- жылжымайтын мүлік топтамасын бағалау.

Германияның көптеген бағалаушылары алғашқы кезде банк, жылжымайтын мүлікті басқару саласында, жер іс саласында жұмыс істеген. Егер бағалаушының сәулетші немесе инженерлік іс саласында жоғары білімі болса немесе ол өзінің алғашқы жұмыс саласында маман болса, онда ол тиісті емтихандардан кейін оны жергілікті Сауда палатасына «жария түрде тағайындалған сарапшы» ретінде тіркейді.

Осы мәртебеге ие болуы үшін келесідей талаптар қойылады:

- бағалау саласында тиісті білімге ие болуы;
- тиісті техникалық білімге ие болуы;
- сәулетші, инженер ісі немесе аралас салаларда білім дәрежесіне және экономика, технология немесе құқық салаларында бес жылдық тәжірибеге ие болуы керек;
- есептің макетін сараптамаға беру;
- біліктілік емтиханың жақсы тапсыруы.

Келесі мысалда Италияға тоқталар болсақ, италиялық заңнамада бағалауды өткізудің мінсіздігі және сапалығы сияқты, сондай-ақ жылжымайтын мүлікті бағалаудың жаңа мамандығы қатынасы да жылжымайтын мүлікті бағалау туралы арнайы ереже жоқ.

Сонымен қоса жылжымайтын мүлікті бағалауды өткізуді қадағалау туралы белгілі бір мемлекеттік немесе қоғамдық қаулы жоқ.

Италияда сот немесе өзге де мемлекеттік мекемелер жылжымайтын мүліктің құнын анықтауға сенім беретін бағалаушылардың тізімін жүргізеді. Бағалаушылардың дайындығын немесе бағалау әдістемесі бойынша арнайы курстарды міндетті түрде қатысуын дәлелдейтін ресми тексеру үрдісінің жоқ болуын көрсетеді. Кей кездерде бағалаушы белгілі бір ассоциация немесе кәсіби корпорацияның бас мүшесі немесе белгілі бір біліктілік деңгейіне ие болуын талап етеді.

Италиялық заң меншікті бағалаушылар қолдау білдіретін құнын ерекше тұрыжымын бекітеді. Мысалы, жылжымайтын мүлікті бағалау арасында өзара байланыс, қоғамдық жұмыстар және қалалық құрылыстар екі арнайы заңдарда көрініс тапқан: № 109/94 және № 415/98 (Мерлони актісі ретінде белгілі). Осы заңдар мердігерге муниципалды мекемелерге жататын жылжымайтын мүлікке билік ету құқығын беру үрдісін білдіреді және ол мердігердің құрылысқа жұмсаған шығындарды толық немесе жартылай орнын толтыру үшін берілген. Құнды дұрыс анықтаудың қиындығы (бағалау жігі және салық ережесімен қоса) жылжымайтын мүлікті несиелендіру және жылжымайтын мүлікті басқаруды одан сайын қиындата түседі.

Ал Канадада жылжымайтын мүлікті бағалау кәсіби ұйымы — 1938 жылда құрылған Канадалық бағалау институты (ары қарай — Институт). Институт Бағалау стандарттары бойынша Кеңес құрамына енді және Кәсіби бағалау тәжірибесінің бірыңғай стандартын ресми қабылдады. Институт құрамына екі ұйым кіреді: Канадалық аккредиттелген бағалаушы институты және Канадалық бағалаушы-резиденттердің бірлестігі. Осы ұйымға төрттен кем емес жылжымайтын тұрғын үй объектісінен құрылған мүліктік кешендерді бағалау құқығына иеленген жеке кәсіпкерлер кіреді.

Институт бағалау саласында мамандарды және білім мекемелерін шақыру арқылы аймақтарда өздерінің территориялық бөлімшелерінде білім беру бағдарламасын өткізеді. Институт мүшелері Этика ережесі, Бағалаудың кәсіби ережесі және Бағалаушы тәжірибесінің бірыңғай стандарты негізінде қызметін жүзеге асырады. Институтпен біліктілікті жоғарылату және қайта сертификаттауды міндетті түрде өткізу енгізілген.

Бағалау қызметін мемлекеттік реттеу тек екі провинцияда — New Brunswick және Quebec әрекет етеді, бағалаушы міндетті талабы ретінде Институттың аймақты органында мүшелікте болуы.

Дамыған Институттың Бірыңғай стандартымен осы арнайы объекті бағалауды өткізуге әдістемелік нұсқаулық сипатында Несиелендіру объектісі ретінде меншікті бағалау бойынша ережені шығарды.

Латвияда бағалау қызметі Меншікті бағалаудың Латвиялық Ассоциациясын құру кезеңінен, яғни 1994 жылдың басында, дам бастады. 1995 жылдың күзінде Латвиялық университеттің жанында Жылжымайтын мүлікті бағалау мектебі ашылды.

Латвияның бағалаушылардың біліктілік талаптарына жауап беретін негізгі құжат Латвия Министр Кабинетінің № 60 Қаулысы (regulations) болып табылады. Берілген Қаулыға сәйкес, бағалаушылардың білімі және сертификаттау TEGOVA Еуропалық бағалаушы ассоциация топ талаптарының негізінде жүзеге асырылады. Сонымен қоса бағалаушы бағалауды Халықаралық бағалау стандартына сәйкестіріп өткізуі керек және өзінің жауапкершілігін бағалау қызметін басталуына дейінгі үш ай ішінде сақтандыруы тиісті.

1998 жылда Латвиялық Меншікті бағалау ассоциациясы бағалау есептері туралы мазмұнына талаптары шығарылды. Сондай-ақ банк үшін объектіні бағалау кезінде әлі күнге дейін қысқа сараптама қорытынды шығарылады.

Қазіргі уақытта жеке қызмет түрін лицензиялау туралы Латвия Министр Кабинетінің № 348 Қаулысы және заңды тұлғаларға бағалау ұйымдары арнайы рұқсат беру туралы Латвияның Жер Реестрі Қызметінің (Land Register of Latvia) Қаулысы әрекет етеді. Латвияның Жер Реестрі Қызметінің Қаулысы заңды тұлғалармен жүзеге асырылатын бағалау қызметін лицензиялау 2001 ж. 26 наурыздан бастап енгізеді.

1994 жылдың наурызында Литвалық Меншікті бағалау ассоциациясы құрылған болатын. Біраз уақыт аралығында нарықта бағалау қызметін реттеу және бағыттауда осы ұйым жалғыз болды. Одан соңғысы жұмысқа Литвалық Қаржы министрлігі, білім мекемелері және өзге де ұйымдар қосылды.

1994 жылдың шілдесі мен 1995 жылдың тамызында Ассоциация бірінші рет кәсіби бағалаушыларды дайындауды жүргізе бастады. Білім беру үш кезеңнен тұрды, оқытудың мақсаты болып халықаралық қағида және бағалаудың жолдарына тиісті экономикалық топта қолданылатын меншікті бағалаудың дәстүрлі техникасын өткізуге көмек беруі болған. Ассоциацияның бастапқы курстарында бағалау бойынша Уақытша нұсқаулық шығарылды және оны Негізгі қорларды бағалау бойынша нұсқаулықты литва тіліне аударды.

Уақытша нұсқаулық негізінде 1996 жылы 14 ақпан Литва Үкіметінің Қаулысымен бағалау бойынша нұсқаулық қабылданды.

Сондай-ақ дүние жүзі тәжірибесі Литваның экономикасына бейімделе бастады. Соның нәтижесінде Халықаралық бағалау стандарттары мен Еуропалық бағалау стандарттары жарияланды.

Литвада бағалаушылардың кәсіби қызметін реттейтін құжат 1997 жылы 20 мамырда Қаржы министрлігімен ресми бекітілген Этика кодексі болып табылады.

Кейбір шарттарға өзгерістер туралы актісі жылжымайтын мүлікті бағалау бағалаушылармен жүргізілген тәуелсіз мамандық, яғни теориялық дәрістер мен тәжірибеден өткен соң Жоспарлау мен шаруашылық министрлігінің аймақтық органдарында (қазір Тұрғын үй және құрылыс бойынша Мемлекеттік комитет) берілетін лицензия негізінде қызметін жүзеге асырады. Жоғарыда көрсетілген заңдарды шығарудың мақсаты арнайы емтихан қабылдайтын Комитетпен жүргізілетін бағалаушылардың емтиханда білімдерін тексеретін жоғары білімді мамандарды даярлау болды. Жылжымайтын мүлікті бағалаушыларды сертификаттау жүйесі осыған дейін әрекет еткен, бірақ онда тек екі деңгей сертификаттаумен айналысатын — воевод губернаторлар және Аймақтық жоспарлау және шаруашылық министрі болған.

Жылжымайтын мүлікті бағалау 1997 ж. Жылжымайтын мүлікті басқару туралы актімен жеке мамандық ретінде танылады, яғни бағалау сияқты кәсіби жауапкершілікті жатқызатын және бағалау тәжірибесінде кәсіби стандарттарды сақтауды талап ететін бірқатар толық жазылған баптар мазмұндалады.

Мемлекеттік лицензиялаудың жаңа жүйесінде жазбаша және ауызша емтихандардан өткеннен кейін бағалаушылар Тұрғын үй және құрылыс бойынша мемлекеттік комитеттің Президентімен бағалаушыларға лицензия тапсырылады. Президент пен бағалаушылар Федерациясы (PFVA) арасында келісім жасасқандығын ерекше, айтуымыз керек. Білім беру және біліктілікті арттыру сияқты емтиханды қабылдау Федерациямен ұйымдастырылады және өткізіледі. Польша бағалаушылары өзінің қызметі үшін Кәсіби жауапкершілік комитеті алдында жауап береді, ол Мемлекеттік комитетке кіреді, бірақ Федерация тағайындаған мүшелерден тұрады.

Лицензия алу үшін үміткер:

- білім дәрежесіне немесе ғылым, экономика немесе құқық саласында жоғары мектеп сертификатына ие болуы;
- біліктілікті арттыратын курстардан өтуі;
- орындаған есептерді сараптамаға тапсыру;
- жазбаша және ауызша емтиханды жақсы тапсыруы міндетті.

Мемлекеттік органдар үшін бағалауды өткізуге міндетті түрде лицензияның болуы шарт, бірақ кез келген бағалаушы (сондай-ақ шетелдік) бағалаушы қызметімен жеке өзі айналысуы мүмкін. Сонымен қатар бірқатар бағалаушылар заңды немесе жеке тұлғаның мүлігін бағалау кезінде лицензияға ие болған бағалаушы тапсырма алады.

Бағалауды өткізу кезінде келесі нормативтік актілер қолданылады: 1997 ж. Жылжымайтын мүлікті басқару туралы актісі және оған тоғыз қосымша заңға бағынышыты актілер. Аймақты дамыту туралы акт, Ауыл шаруашылық және орманды иелігін қорғау туралы Акт.

Бағалаушы қызметін реттейтін 1997 ж. жылжымайтын мүлікті Басқару туралы актісі кәсіби стандарттарды сақтауды талап етеді. Осы Актінің талаптарына сәйкес жылжымайтын мүлікті бағалау тек лицензия алған бағалаушымен өткізілуі мүмкін.

Бағалаудың кәсіби стандарттары қолдануға міндетті және заңнамалық талаптармен қатар пайдалынады.

Бағалау қызметін өзін-өзі кәсіби реттеу дамыған жүйесі АҚШ-та да әрекет етеді, 30-жылдар ортасында бағалау институты қазіргі уақытта өзінің қатарында 15 мың мүшені біріктіреді. Институт бағалаушыларды дайындауды жеке жүйесін жүргізеді. Дайындау бағдарламасы 400 сағатты құрайды және әрбіреуінде төрт апталық дәрістің 2 деңгейіне бөлінген. Бағалау институтының мүшесі деген кәсіби атауға ие болу үшін 5 жылдан кем емес тәжірибелік жұмыс стажына ие болуы керек. АҚШ-та бағалау нарығының кәсіби инфрақұрылымының дамуы туралы айтқанда, Бағалау институты өзінен-өзі кәсіби ұйым болып саналғанменен, өзге де 7 кәсіби құрылымдар бар болғандығын ерекшелеуіміз қажет. Бағалаушы Американдық қоғам — кәсіби ұйым, көпмәндік, өзінің қатарына 6 мың мүшелерін біріктіретін, оның ішінде бизнес бағалаушы, машина, олардың құрал-жабдықтары, зергерлік бұйымдар.

АҚШ соңғы он жыл ішінде бағалаушы қызметінің лицензиялау енгізген. Оған дейін «бағалаушы» негізінен кез келген болуы мүмкін. Мемлекеттік лицензиялауға өту үшін сапасыз бағалау нәтижесінде Американдық несие-жинақ институтына ауысуына себеп болды.

АҚШ бағалау қызметін жүзеге асыру лицензиясын алу үшін келесі талаптар енгізген:

- жоғары білімге ие болу;
- «Кәсіби тәжірибенің стандарты» курсың тыңдау;
- «Бағалауда есеп және талдауды құрастыру» курсың тыңдау;
- біліктілік емтиханын тапсыру;
- лицензия алу үшін ізденушімен есеп үшін жеткілікті балл жинау;
- бағалауды өткізу тәжірибесін 4500 сағат болуы.

1989 жылда АҚШ Конгресі Қаржы институты реформасы туралы акт қабылдады. Осы Актіні қабылдаудың бірден бір мақсаты болып бағалау саласында заңсыз қызметке бағалаушыларды міндетті түрде лицензиялау немесе сертификаттауды жүргізу арқылы тоқтату. Лицензиялау және сертификаттауды өткізу туралы құзырет әрбір штатқа берілген. 1992 жылы 31 желтоқсанда федерал деңгейде лицензиялау тәртібі күшіне енді, сондай-ақ әрбір штат лицензияны алу үшін өзінің талаптарын анықтауға құқығына ие болады. Қазір бағалаушы лицензия не сертификатты бағалаушы активтері орналасқан штатта алуы тиісті. Бұл талап бірнеше штатта жұмыс істейтін бағалаушылардың қызметін қиындатты.

Сонымен қатар АҚШ-та қазіргі уақытта «бағалаушының кәсіби ұйымы» ұғымы өте жоғары. Олар кәсіби ұйымдардың мүшелеріне жоғарғы деңгейде жұмыс істейтін мамандарда заңнамаға ықпал ету мүмкіндігін береді. Кәсіби ұйым өзінің мүшесін қорғай алады, егер ол белгілі бір бұзушылықта оның нәтижесі мамандығына толық таратылған жағдайда ықпал береді.

Ассоциация мүшелерге жоғары кәсіби стандарттарына тиісті емес тәртіпті тәртіптік санкция қолдануға болатындығы өте маңызды. Мемлекетте және дүние жүзінде ұқсас бизнеспен айналысатын адамдармен қатынастың дамуына үлкен мүмкіндік береді.

Кәсіби бағалау тәжірибесінің бірыңғай стандарты (КБТБС) АҚШ және өзге мемлекеттерде (Канада, Мексика және т.б.) міндетті түрде қолдану үшін бағалау қоры бағалау стандарты бойынша Кеңеспен дайындалады және бекітіледі. Коммерциялық емес білім беру ұйымы АҚШ бас кәсіби ұйымдарымен 1987 ж. қалыптасқан.

КБТБС алғашқы кезеңде 1986–1987 жж. Бірыңғай стандарт дайындау бойынша арнайы Комитетпен құрылған және 1987 ж. Бағалау фондына тапсырылды.

Берілген стандарттар бағалаушыларға және бағалау қызметін пайдаланушыларға арналған. Осы стандарттарды сақтау бағалаушыларға бағалау дәрежесін арттыру үшін міндетті. Бағалау қызметін пайдаланушыларға осы стандарттарға сәйкес жұмысты өткізуді талап етуге жатады.

Бағалаушы қызметінің басты рөлі этикалық міндет болып табылады. Стандарттар түсіндірмелі түсініктер және этика туралы ережеден бастау алады [5].

Финляндияда жылжымайтын мүлікті бағалау лицензиясыз жүзеге асырылуы мүмкін. Бағалау қызметі азаматтық құқықтың жалпы нормаларымен реттеледі. Бағалаушыларға арнайы құнын анықтау жағдайын қоспағанда арнайы кәсіби талаптар қойылмаған.

Бағалау қызметінің арнайы аясы ретінде Финляндияда XX ғасырдың 70 ж. мынадай ұйымдармен: Финдік жылжымайтын мүлікті бағалау ассоциациясы (SKAY), Аккредиттелген жылжымайтын мүлікті бағалау ассоциациясы (КА), Бағалаушылармен аккредиттелген жылжымайтын мүлік (АКА) ұйымымен жүзеге асырылады. Барлық үш ұйымдар тығыз өзара байланыста.

Финляндияда бағалаушылардың жауапкершілігін сақтандыру міндеті болып саналмайды. Ережеге сәйкес сақтандырылған жауапкершілік тек ірі бағалау компаниясында, жауапкершілікті сақтандыру аккредиттелген бағалаушыларға да міндетті емес. Сақтандыру объектісі мөлшерін анықтау тәсілін нақты анықтау мәселесі туындайды. Сонымен қоса бағалаушыларға сот арыздарын беру прецеденті жоқ. Өйткені бағалаушының жауапкершілігін реттейтін арнайы нормативтік акт жоқ болғандықтан, келтірілген шығынын орнын толтыруда бекітілген актіде «Нарық қоры туралы» (Securities Market Act), «Шығындар туралы» акт (Act of Damage) азаматтық құқықтың жалпы нормалары негізінде жүзеге асырылады. «Шығындар туралы» актісіне сәйкес, субъект мәмле бойынша қарама-қарсы жаққа шығындарды қасақана немесе абайсызда келтіргені үшін жауапкершілікке ие болады [3].

Францияда негізінен жылжымайтын мүлікті сот үшін бағалау реттелінген, сондай-ақ ауыл шаруашылық және орман массивтерін бағалау. Осыған орай 1990 жылы Франциялық жылжымайтын мүлікті бағалау институты (IFEI) өз жұмысында бағалаушы кәсіби ұйым мүше қызметіне жалпы қағиданы құру туралы ұсыныспен ірі кәсіби ұйымдарға келді. Алғашқыда 1993 жылда жылжымайтын мүлікті бағалау Хартиясы (Charter of real Estate Valuers) қабылданды, одан кейін 1996 жылы толықтырылды. Жылжымайтын мүлікті бағалау тәжірибесі туралы жаңа басылымы 1996 жылы шықты және бағалаушылардың этикалық қағидалары да қабылданды. Осы барлық құжаттар қазіргі француз заңнамасы мен азаматтық құқық нормаларының талаптарына жауап береді.

Осы құжаттар, біріншіден, жылжымайтын мүлікті бағалау үрдісін толық және дұрыс қабылдаудың негізі ретінде, сондай-ақ осы үрдісті жақсы ұйымдастыруға негіз болуы керек.

Хартияның бірінші тарауында «Жылжымайтын мүлікті бағалаудың жалпы қағидалары» бағалау және бағалаушы түсінігін береді, бағалаушының кәсіби этикасының негізін қарастырады, оның клиентпен қатынаста міндетін негізгі бағалау әдістер мен жолдарын анықтайды.

Францияда жылжымайтын мүлікті бағалаушы:

- мамандық бойынша диплом немесе сертификатпен дәлелденетін білімнің болуы;
- арнайы қайта дайындау курстарын өткен, бағалау саласында емес жоғары білімі туралы дипломы бар;
- жылжымайтын мүлікпен жұмыс істеу тәжірибесі кемінде 7 жыл, сондай-ақ жылжымайтын мүлікті бағалау саласында соңғы 4 жыл ішінде жұмыс істеген адам танылады.

Сонымен қатар сарапшы-бағалаушы экономика, құқық, салық салу және бухгалтерлік есеп саласында біліктігін кезеңмен арттыруы тиіс, ол берілген қызметтердің деңгейі елеулі сапалығын қамтамасыз ету үшін қажет.

Бағалауды өткізген кезде бағалаушы толығымен объективті болуы керек, кейбір сырттан келген ықпалға жол беруге, тапсырма беруші не үшінші жақпен берілген мәліметтерді жариялауға, бекітілген уақытта жұмысты орындауға керек. Сарапшы бағалау нәтижесінде мүліктік немесе өзге де мүддені көздеуге жатпайды. Мүддені көздеген кезде ол бағалауды өткізуден бастартуы керек.

Хартияның екінші тарауында «Материалдық активтарды бағалау бойынша әдістемелік ереже» құнын әр түрлі түрлерінің түсінігін ашады, бағалаудың әр түрлі мәнін қарастырады, дисконттау мөлшерін және қайтару норманың түсінігін мазмұнын ашады.

Үшінші тарау «Тиісті төзімділікпен бағалауды өткізу» (Guide to due diligence) бағалаудың нәтижесін рәсімдеу екі тәсілін анықтайды: есеп және қорытынды (instruction). Осы тарауда бағалау қызметін жүзеге асырудың ұйымдастырушылық негізін анықтайды.

Ережеге сәйкес бағалау нәтижесі есеп түрінде рәсімделеді, онда қажетті шарттар, бағалау объектісінің нарығын талдау, объектінің орналасуын мазмұндау, бағаланатын құқық құрамы, объектіні бағалаудың саны мен сапасы және қажетті қорытындылар.

Сондай-ақ бірқатар жағдайларда сарапшы-бағалаушы кеклесі жағдайларда сараптама қорытындыларын жасай алады:

- бұрын жасалған есептің өзектілігі немесе кезеңмен жасалған бағалауды өткізу;
- 5 жыл сайын қайталанып отыратын бір объектіні бағалау сараптамасы;
- бағалау туралы сараптама есебі;
- жылжымайтын объект аудиті.

Хартияның төртінші тарауы жылжымайтын мүлікті бағалауды өткізудің этикалық қағидаларына қатысты.

Хартия жылжымайтын мүлікті бағалаушылар үшін нұсқаулық ретінде және кез келген заңды және жеке тұлға үшін ақпарат көзіне айналды.

Францияда негізгі жүзеге асырылатын бағалау түрлері:

- биржада іске асырылатын компанияның бухгалтерлік есеп үшін бағалау;
- Банк комитетімен шығарылған ұсыныстармен реттелетін кепіл суддаларын беру кезіндегі бағалау, сондай-ақ Несие қоғамымен (Societes de Credit Foncier) ұсынылатын ерекше талаптар;
- жылжымайтын мүлікпен салықты төлеу кезінде бағалау. Қалыпты жағдайларда бағалаушылармен жүзеге асырылмайды. Бағалаудың осы түрі жалдау құнының мөлшерінен негізделген;
- мәжбүрлі бағалау немесе салықты өндіру кезінде бағалау. Осы салада белгіленген ереже және сот қаулысы бар. Оларды Қаржы министрлігі және Француз үкіметінің құжаттарында табуға болады.

Францияның заңнамасымен өте тар ауқымды бағалаушының қызметі реттелуге жатады. Ауыл шаруашылық жерлер және орман массивтерін бағалау қызметі ХХ ғасыр 70-жылдарда сот кезінде заңмен реттелінеді. Осы санаттағы бағалаушылар тізімі Ауыл шаруашылық министрлігі және Ішкі істер министрлігімен беріледі.

Қалған бағалаушы санаты тәуелсіз әрекет етеді, ережеге сәйкес тәуелсіз бағалаушылар немесе банктерде жұмыс істейді. Сондай-ақ Қаржы министрлігіне жұмыс істейтін «бағалаушы-салықшы» және тек үкіметке жұмыс істейтін бағалаушылар деп аталатын топтар әрекет еткен.

Чехияда бағалау қызметін реттейтін кәсіби ұйым Чехиялық бағалаушы Палата (ССА) болып табылады. Бағалаушыларды сертификаттау бойынша Ұлттық орган ретінде Чехиялық Палатаға сертификаттауды өткізуге құқық беретін Чехиялық аккредиттеу институты.

Чехиялық бағалау Палатасы 1992 жылдың 27 наурызында жылжымайтын мүлікті (Актік жазба 83/1990 Coll) бағалау саласында жұмыс істейтін жеке және заңды тұлғалардың тәуелсіз және коммерциялық емес ассоциациясы ретінде құрылды. Осы күнде де ССА Жарғысы қабылданған болатын. ССА негізгі қызметі — бағалаушылармен жылжымайтын мүлік саласында жұмыс істеу, бағалауды әдістемесі мен қағидаларды дайындау, бағалаушылар үшін қажетті ақпаратты жинау, сондай-ақ бағалаушылардың біліктілігін арттыру. Палатаға мүшелік міндетті болып саналмайды.

Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлікті бағалауды реттеудің арнайы заңнамасы жоқ. Мемлекетте жылжымайтын мүлікті, жер, бизнес, қаржы активтердің құнын (облигация, акция және т.б.), жылжымайтын мүлікті бағалау, материалды және материалды емес активтер және шикізат ресурстарын бағалау бойынша стандарттар дайындалды. ССА барлық мүшелері бағалауды өткізу кезінде стандарт талаптарын сақтауға міндетті. Бағалауды өткізу кезінде ССА стандартын сақтау Чехия Республиканың банк мекемелерімен пайдалынады. Сондай-ақ Стандарттар Прага, НУРО Банк (Прага), SE Capital Bank of Prague, the Bank Austria Creditanstalt және т.б. коммерциялық банк қызметінде қолданылады.

Чехияның ұлттық стандарттарына сәйкес бағалаушылар ағымды экономикалық тұжырымдарда жақсы білетін, нарықта және құқықтық нормада сұраныс пен ұсынысты білетін тәжірибелі маман болуы керек. Оның кәсіби білімі жан-жақты болуы керек және әдістеме білімін, экономика және заңнамалық реттеулерді білуі керек.

Чехияда бағалаушылардың екі тобы әрекет етеді. Бірінші топ — облыс соттарында тіркелген облыс сотының төрағасымен бағалауды өткізуге тағайындалған сот сарапшылары. Екінші топ — сертификатталған бағалаушы жеке тұлға. Сарапшылардың қызметі «сот сарапшылары және аудармашы туралы» заңымен реттелінеді.

Сертификатталған «лицензияланған» бағалаушылар үш түрлі лицензияға ие болуы мүмкін: жылжымайтын мүлікті бағалау, жылжитын мүлікті бағалау, қаржы активтерін бағалау. Лицензияны алу үшін ізденуші өзінің жеке бағалау жүйесін тапсыруы шарт. Сондай-ақ осы жүйе Халықаралық бағалау стандартына сәйкес болуы керек.

Чехияда бағалаушы қызметін ақпаратты қамтамыз ету бөлімінде арнайы тізімдер жүргізіледі, оларда жылжымайтын мүлік объектісінің иелері, объектілердің сипаттамасы, иелену шарттары көрсетілген. Сондай-ақ жылжымайтын мүлік объектісінің бағасы көрсетілетін кадастр бойынша бөлінген баға картасы бар.

Чехиялық Республикада қалыптасқан ауысымды экономика жағдайында бағалау қызметін пайдаланушылар негізінен банктер болып табылады. Бағалау, біріншіден, келесі мақсаттар үшін пайдалынады:

- біріктіру-қосылу кезінде бағалау;
- несиелік қарыз кезінде бағалау;
- акцияны бағалау;
- салық салынатын базаны іске асыру және анықтау үшін жылжымайтын мүлікті бағалау.

2001 жылдың қыркүйек айында Халықаралық бағалаушылар конгресінде «Бағалаушы қызметін жаһандандыру» (Чолпан-Ата қ., Қырғыз Республикасы) ТМД Біріккен бағалаушы Кеңес (СОО ТМД) — халықаралық коммерциялық емес ұйымды құру туралы Құрылтай келісімі қабылданды. Кеңес құрамына Әзербайжан, Беларусь, Қазақстан, Қырғызстан, Молдова, Ресей, Украина бағалаушыларының бірлестігі енді. Кеңес қызметінің мақсаты:

- ұлттық бағалаушы бірлестігі және олардың мүддесін білдіруде қызметін координациялау;
- ТМД бағалау қызметінің жүйесін дамуына қолдау беру;
- бағалау және аралас салада нормативті-құқықтық базаны дамуына қолдау беру;
- бағалаушылардың кәсіби деңгейін арттыруына қолдау беру.

Украинада ссуданы қамтамасыз етуде бағалау бағалау қызметі нарығында маңызды сегментінің бірі ретінде танылған. Осы сегмент мөлшері бойынша мемлекеттік мүлікті рәсімдеу және жалға беру кезінде бағалау бойынша қызметке жол береді.

1993 жылда банктер тәуелсіз бағалаушылармен өзара қызметтес бола бастады, өйткені несиені қайтармау жағдайында адекватты бағалау қажеттілігі туындады.

Мемлекеттік банктер үшін бағалаушылардың адал жұмыс істеуінің кепілі ретінде тіркеу органдарымен берілген және осы органдарда есептерді келіскен мемлекеттік мүлікті жекелендіру кезінде бағалауға лицензия болады. Сондай-ақ лицензия берген орган өткізген бағалау қызметінің сапасы жайлы және бағалауды қамтамасыз етудің теріс нәтижесінде мемлекетке елеулі несие бөлігі қайтарылмаған жағдайда жауапкершілікке ие болмайды.

Әрі қарай банктер берілген несиелерді қайтару мақсатымен сату кепілі шартымен жұмыс істейтін бағалаушы қызметімен немесе банк басшыларымен жеке қатынаста болатын «туыс» құрылымдарымен пайдалынған.

Банк ішінде бағалау бөлімін құру дәлелді бағалау және бағалаушыларды дайындауда жоғары кәсіби деңгейге кепілдік бермеді.

Бағалау қызметі заңнамалық деңгейде «мүлікті, мүліктік құқықтар және Украинада кәсіби бағалау қызметін бағалау туралы» Украина заңымен реттелінген.

Бұл заң мүлікті, мүліктік құқық және Украинада кәсіби бағалау қызметін бағалаудың жүзеге асырудың құқықтық негізін анықтайды. Оның мемлекеттік және қоғамдық реттелінуі, мүлікті бағалау, мүліктік құқықтар және оның нәтижесін пайдалану мәселесінде құқықтық қатынастың өзге субъектілер және мемлекеттің заңдық мүддесін қорғау мақсатымен мүлікті тәуелсіз жүйені құруды қамтамасыз ету.

Жоғары айтылған заңға сәйкес кәсіби бағалау қызметі бағалаушылардың қызметі және бағалау қызметінің субъектісі болып табылады (осы заңға сәйкес танылған). Ол мүлікті бағалауды өткізген кезде ұйымдық, әдістемелік және тәжірибелікті қамтамасыз етуде мүліктің құнына байланысты қорытындыны дайындау кезінде қарастырылады. Заңда бағалаушы қызметін жүзеге асыру нысандары ерекше көзделген.

Молдова аймағында жұмыс істейтін бағалаушыларды сертификаттау үрдісін анықтау және ақпарат базасын ұйымдастырумен қоса бағалау нарығын дамыту және оның қызметін қадағалау геодезия, картография және кадастр бойынша Ұлттық агенттіктің бағалаушылардың қоғамдық Кеңесі жүзеге асырады. Кеңес өзінің қызметін «Бағалау туралы» және «Бағалаушылардың қоғамдық Кеңесі» туралы ережелері негізінде жүзеге асырады. Кеңес Молдова Республикасында қызметін жүзеге асыратын бағалаушылардың тізімін жүргізеді. Кеңестің атқару органы 9 адамнан — әкімшілік органның өкілдері және бағалау магистрінен төмен емес сертификатқа ие тәуелсіз бағалаушылардан құрылған.

Бағалау нарығының қызмет ету үрдісін екі бөлімге бөлуге болады: мемлекеттік бағалау үшін және жеке сала үшін бағалау. Осы екі сегмент жеке ұйымдастырылған. Олар мемлекеттік мүлікті жеке секторға немесе керісінше тапсыру мақсаты үшін бағалауды жүзеге асыру жағдайында біріктіруге болады.

Қазіргі уақытта Молдовада бағалау жүйесінің әр түрлі сегменттері пайда болды. Ең негізгі пайдалы бағалау жүйесі келесі үш қызметті атқаруға тиісті:

- 1) тұтынушы үшін бағаның қол жетімділігі;
- 2) объектінің елеулі құны жағдайына ақпаратты қамтамасыз ету;
- 3) объектіні тиімді пайдалану немесе оның бағасына қатысты шешімді қабылдауда негізделген кеңестер жүргізу қызметін жүзеге асыру [6].

Бірінші кезеңде лицензиялау жүйесі екі бағытта жүзеге асырылады — жылжымайтын мүлікті бағалау және бизнесті бағалау. Лицензиялау жүйесі аймақтық қағидамен қызмет етеді, барлық Республикаға бағалау нарығы дамуына қолдау береді. Бағалау нарығын тиімді механизмін құруда сертификаттау жүйесі болмақ. Ол тұтынушылардың құқықтарын қорғауда әрекет ететін механизм және лицензияны беруде аз шығындарды жұмсайтын лицензия сапасына кепілдікті қамтамасыз етеді. Сертификатталған бағалаушылардың қажетті штат санына ие және берілген бағыттар бойынша бағалау қызметімен айналысатын ұйымдар лицензиялауға жатады. Сертификаттаудың ресми жүйесі бағалаушылардың қоғамдық Кеңесімен жүзеге асырылатын бірыңғай болып саналады. Бағалаушылардың келесі санаттары көзделген: сертификатталған бағалаушы, бағалау мастери, бағалау магистрі.

Бағалау нарығын толық бағыттау мемлекеттік маңызды мәселе болып саналады, сондықтан бағалау жүйесі «ашық», бұрын өткізілген бағалау нәтижесін пайдаланудан негізді бастарту мүмкіндігін білдіретін құнды анықтайдың қол жетімді ашық әдістемесі. «Бағалау жүйесінің ашықтығы» және «құнды сақтау» қағидаларына сәйкес, бағалаушы қоғамдық кеңесте апелляциялық комиссия құрылды, оның құрамына тәуелсіз бағалаушы әкімшілігінің өкілдері кіреді. Осы комиссияның мақсаты ретінде даулы мәселелер пайда болған кезде сотқа дейін анықтау мүмкіндігін қамтамасыз етеді.

Бағалау нарығын ұйымдастыру мемлекеттік және жергілікті деңгейде жүзеге асырылады. Сондай-ақ жергілікті органдарға өздерінің әдістемесін шығаруға тыйым салынған. Жергілікті әкімшілік органдар заңды және жеке тұлғалар сияқты бағалау қызметінің тұтынушылары ретінде болу керек.

Мемлекет бағалау нарығында тек реттеуші ғана емес, сондай-ақ бағалауды тікелей жүзеге асыратын қатысушы ретінде қатысады. Сонымен қатар мемлекеттік бағалаушының біліктілігі жеке бағалаушы деңгейінен төмен болмауы керек. Мемлекеттік бағалаушының қызмет ету аясы салық салу және табиғи монополия үшін тарифті анықтау мақсаты үшін бағалау мүлікті (жылжымайтын мүлік) бағалау шектеу керек.

Өзбекстан Республикасы бағалау нарығының құны және мүлікті тәуелсіз бағалау құнының түсінігі «Акционерлік қоғам және акционерлердің құқығын қорғау туралы» Заңында бекіткен.

1999 жылдың тамызында Өзбекстан Республикасының бағалау қызметін жүзеге асырудың негізін бекітетін «Бағалау қызметі туралы» Заңы қабылданды. Берілген Заңның 11-бабына сәйкес, бағалауды өткізу мемлекеттік меншігіне толық немесе жартылай жатқызылған бағалау объектісін мәмлге отыру кезінде міндетті болады.

Ресейлік бағалаушылар қоғамының қолдауымен Өзбекстан Республикасының мүлкін бағалау халықаралық бағалау жүйесінің негізгі және базалық әрекеттері дайындалды.

Әлемдік тәжірибені зерттеу негізінде интеллектуалды меншік объектісінің құнын бағалаудың әдістемелік тәсілдерін дайындап енгізген. Интеллектуалды меншік объектілеріне құқықты бағалау, талдау бойынша жұмысты ұйымдастыру, сондай-ақ Өзбекстанда әрекет ететін заңнама негізінде Бағалау туралы есеп дайындалады. Жекелеген Азаматтық кодекс, «Бағалау қызметі туралы» Заң, Шетел инвестицияларымен кәсіпорындардың Құрылтай қорына енгізген интеллектуалды меншік ті бағалау туралы ғылым мен техника бойынша Өзбекстан Республикасының Мемлекеттік комитетпен қорытынды беру туралы ереже (24.02.98 ж. № 408 ӨР Әділет Министрлігінің тіркелген) әзірленген.

Жоғарыда алыс, жақын шетел мемлекеттерінде, Еуропа елдерінде және Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы құрамындағы кейбір мемлекеттерде бағалау қызметін құқықтық тұрғыдан реттелуінің кейбір мәселелері қарастырылды. Аталған халықаралық стандарттарды зерделеу біз сияқты жанданып, әрі дамып келе жатқан мемлекет үшін маңызы айтарлықтай зор. Әйткенмен, ол стандарттардың барлығын дерлік біздің ұлттық заңнамаға енгізу мүмкін емес, себебі әрқайсысының

өзіндік орналасқан жеріне, әлеуметтік-экономикалық жағдайына, даму деңгейіне, ең бастысы құқықтық жүйесіне орай ерекшеліктері, артықшылықтары және кейбір кемшін тұстары да бар. Сондықтан оларды ұлттық тәжірибеде қолдану үшін олардың ішіндегі бал-қаймағын, құқықтық жүйемізге тән белгілерін салыстыра отырып, сіңіре білгеніміз жөн.

#### Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының «ҚР-ғы Бағалау қызметі туралы» Заңы. — 2000. — 30 қараша.
2. Тоқсанбай С.Р. Экономика, қаржы-несие, банк, салық-кеден, сақтандыру, биржа және кәсіпкерлік атауларының орысша-қазақша сөздігі. — Алматы: Сөздік-Словарь, 1999. — 81-б.
3. www.platmed.ru
4. Левшин Ф.М. и др. Мировые рынки: конъюнктура и цены / Ф.М.Левшин, С.Б.Мухин, В.Н.Соловьев. — М.: Междунар. отношения, 1997. — С. 119.
5. Мусин В.А. Международные торговые контракты: Учеб. пособие по спецкурсу для студ. заоч. отд. — Л.: Изд-во ЛГУ, 1986. — С. 151.
6. Розинов М. Доходный подход при оценке стоимости имущественного комплекса и его элементов // Рынок ценных бумаг Казахстана. — 2005. — № 1. — С. 43.

УДК 342.8

А.Ж.Машабаев

Карагандинский государственный университет им. Е.А.Букетова

#### УГОЛОВНО-ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЛИЧНОСТИ ПОТЕРПЕВШЕГО В СОСТАВЕ ИЗНАСИЛОВАНИЯ

*Мақалада әйелді зорлауды саралаудағы қылмыстық-құқықтық маңызы бар жәбірленуші тұлғасының белгілері қарастырылған. Ол түсініктер салыстырмалы түрде әйелді зорлауда және жеке адамға қарсы қылмыстарда көрсетілген. Қылмыстық заңнаманы жетілдіру бойынша ұсыныстар берілген.*

*In scientific article are considered signs to personalities aggrieved, which have criminal-legal importance at qualifications are illuminated correlation one and same term in composition изнасилования and in the other crimeses against personalities. The author offers improvement of sexual crimes legislation.*

В уголовном праве для квалификации имеет значение не сам по себе потерпевший, а признаки его личности и поведение. Они могут быть как конструктивным, так и квалифицирующим признаком состава преступления. Например, в ст.97 УК РК «Убийство матерью новорожденного ребенка» понятие «новорожденный» является признаком жертвы, его сложно отнести к возрастному критерию потерпевшего, он идет сам по себе как признак. Диспозиция ст. 340 УК РК «Посягательства на жизнь лица, осуществляющего правосудие или предварительное расследование» указывает на правомерные действия потерпевшего, связанные с его должностными полномочиями, которые явились основанием для преступного посягательства. Можно привести пример преступного поведения жертвы, которое явилось следствием совершения насилия над ним (ст.98 УК РК «Убийство, совершенное в состоянии аффекта»): насилие, издевательство или тяжкое оскорбление, либо иное противозаконное или аморальное действие (бездействие) потерпевшего, а равно длительная психотравмирующая ситуация, возникшая в связи с систематическим противоправным или аморальным поведением потерпевшего, которое явилось поводом для совершения убийства [1; 38].

Неправомерное поведение потерпевшего может рассматриваться как смягчающее обстоятельство при назначении наказания, например, если поводом для преступления были противоправные или аморальные действия потерпевшего (п. «и» ст.53 УК РК). Однако личность потерпевшего может рассматриваться и как обстоятельство, отягчающее ответственность при назначении наказания, напри-