

Сопоставительный анализ объектов оценки в рамках законодательства Республики Армения (Действующий)

Кодексы, Законы и нормативно-правовые акты, включенные в анализ:

1. Гражданский кодекс Республики Армения АО-239-Н от 28.07.1998г. (далее ГК РА)
2. Закон Республики Армения «О деятельности по оценке недвижимого имущества» АО-189-Н от 02.11.2005г. (далее АЗ-189-Н)
3. Стандарт Республики Армения «Оценка недвижимого имущества в республике Армения» АСТ 252-2012 (далее АСТ 252-2012)
4. Приказ Председателя Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве РА от 1 ноября 2012г. № 312-L «Порядок осуществление профессиональных исследований отчетов по оценке недвижимости»
5. Приказ Председателя Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве РА от 5 марта 2012г. № 54-L «Об утверждении индивидуального состава и Устава профессиональной комиссии по деятельности по оценке недвижимого имущества на территории Республики Армения»
6. Приказ Председателя Государственного комитета кадастра недвижимости при Правительстве РА от 1 февраля 2012г. № 27-N «Порядок проверки профессиональной квалификации оценки недвижимого имущества на территории Республики Армения» (далее Приказ № 27-N):

Объект оценки в соответствии с АЗ-189-Н ¹	Объект оценки в соответствии с ГК РА ²	АСТ 252-2012 ¹	Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату в соответствии с АЗ-189-Н
		Объект оценки	
Недвижимость	<i>земельные участки</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>части надр</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>уединенные водные объекты</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>леса</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>многолетние насаждения</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>подземные и наземные здания, строения</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³
	<i>другое имущество, закрепленное за Землей</i>	недвижимость (объекты)	ОН ³

Использованные в анализе термины и их определения в нормативных актах

1. Статья 6. Закон Республики Армения «О деятельности по оценке недвижимого имущества» от 02.11.2005г. АО-189-Н

Объекты оценки недвижимого имущества:

По смыслу настоящего Закона объектами оценки имущества считаются недвижимое имущество: земельные участки, части недр, уединенные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и наземные здания, строения и другое имущество, закрепленное за Землей, то есть объекты, которые невозможно отделить от земли без причинения вреда этому имуществу или земельному участку или невозможности изменения, прекращения их назначения или дальнейшего использования по целевому назначению:

2. Статья 134. Гражданский кодекс Республики Армения от 28.07.1998г. АО-239-Н

Недвижимое и движимое имущество:

1. Недвижимым имуществом считаются земельные участки, части недр, уединенные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и наземные здания, строения и другое имущество, закрепленное за Землей, то есть объекты, которые невозможно отделить от земли без причинения вреда этому имуществу или земельному участку или невозможности изменения, прекращения их назначения или дальнейшего использования по целевому назначению:

2. Движимым имуществом считается имущество, не считающееся недвижимым имуществом:

3. Статья 4. Закон Республики Армения «О деятельности по оценке недвижимого имущества» от 02.11.2005г. АО-189-Н

оценщик недвижимого имущества— физическое лицо, которое в порядке, предусмотренном настоящим Законом, получило от уполномоченного органа свидетельство о квалификации оценщика недвижимого имущества.

Объект оценки в соответствии с ЗО ¹¹	Объект оценки в соответствии с ГК РА ¹	МСО	Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату в соответствии с ЗО ¹⁰
		объект оценки	
недвижимое имущество	земельные участки ⁴	недвижимость (объекты)	КО ¹⁰
	части недр ⁸		КО ¹⁰
	удиненные водные объекты ⁷		КО ¹⁰
	леса ³		КО ¹⁰
	многолетние насаждения ⁶		КО ¹⁰
	подземные и наземные здания, строения ⁹		КО ¹⁰
	другое имущество, закрепленное за Землей		КО ¹⁰
движимое имущество	движимое имущество ^{1,2}	машины и оборудование	КО ¹⁰
право собственности имущества и иные имущественные права	право собственности имущества и иные имущественные права ³	недвижимость	КО ¹⁰
		машины и оборудование	КО ¹⁰
		бизнес	КО ¹⁰
другие объекты гражданского права (которые могут быть объектами гражданского оборота в соответствии с законодательством Республики Армения)	имущество, включая денежные средства, ценные бумаги и имущественные права ²	нематериальные активы	КО ¹⁰
	работы и услуги ²		КО ¹⁰
	Информация ²		КО ¹⁰
	результаты интеллектуальной деятельности, включая исключительные права на них (интеллектуальная собственность ²		КО ¹⁰
	нематериальные блага ²		КО ¹⁰

Использованные в анализе термины и их определения в нормативных актах

1. Статья 134. Гражданский кодекс Республики Армения от 28.07.1998г. АО-239-Н

Недвижимое и движимое имущество:

1. *Недвижимым имуществом считаются земельные участки, части недр, уединенные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и наземные здания, строения и другое имущество, закрепленное за Землей, то есть объекты, которые невозможно отделить от земли без причинения вреда этому имуществу или земельному участку или невозможности изменения, прекращения их назначения или дальнейшего использования по целевому назначению:*

2. *Движимым имуществом считается имущество, не считающееся недвижимым имуществом:*

2. Статья 132. Гражданский кодекс Республики Армения от 28.07.1998г. АО-239-Н

Виды объектов гражданских прав

Объектами гражданских прав являются:

1) *имущество, включая денежные средства, ценные бумаги и имущественные права;*

2) *работы и услуги;*

3) *Информация;*

4) *результаты интеллектуальной деятельности, включая исключительные права на них (интеллектуальная собственность);*

5) *нематериальные блага:*

3. Статья 163. Гражданский кодекс Республики Армения от 28.07.1998г. АО-239-Н

Понятие и содержание права собственности

Право собственности-право субъекта, признанное и охраняемое законом и иными правовыми актами, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению:

Право владения-юридически обеспеченная возможность фактического владения имуществом:

Право пользования-это юридически обеспеченная возможность извлечь из имущества его полезные природные свойства, а также получить от него выгоду:

Право на распоряжение имуществом-юридически обеспеченная возможность определения судьбы имущества:

4. Статья 5. Земельный кодекс Республики Армения от 04.06.2001г. АО-187-Н

Земельный участок

Земельный участок является частью наземной и подземной территории, которая имеет закрепленные границы, территорию (площадь, код), место нахождения, правовой статус с предусмотренными законами ограничениями, которые зарегистрированы и отражены в Едином государственном кадастре недвижимости:

5. Статья 3. Лесной кодекс Республики Армения от 26.11.2005г. АО-211-Н

лес — совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих компонентов биологического разнообразия и природной среды на отведенных для облесения иных землях с преобладанием лесной или древесно-кустарниковой растительности, минимальная площадь которой составляет 0,1 гектаров, минимальная ширина — 10 м, и крона деревьев на которых покрывает не менее 30% данной территории, а также безлесные территории ранее лесистых лесных земель:

6. Статья 8. Земельный кодекс Республики Армения от 04.06.2001г. АО-187-Н

многолетнее насаждение — плодовый сад, заложенный для получения плодов и ягод, либо виноградный сад, заложенный для выращивания винограда:

7. Статья 1. Водный кодекс Республики Армения

Водные объекты - поверхность суши и подземные воды. Бывают естественные (реки, озера, ручьи, болота, подземные бассейны) и искусственные (водоемы, искусственные водоемы и др.):

8. Статья 3. Кодекс Республики Армения о недрах

недра-часть земной коры, расположенной на глубине ниже земельного участка, а при его отсутствии-ниже поверхности Земли, ниже дна водоемов или колодцев, которая доступна для пользования недрами;

9. Стандарт Республики Армения Здания термины и определения АСТ 211-2001

здание — строительная система, составляющая надземный закрытый объем, состоящая из несущих, ограждающих или комбинированных (несущих и ограждающих) конструкций (в зависимости от функционального назначения), предназначенная для проживания или временного нахождения людей и осуществления разных трудовых и производственных процессов;

строение — объемная, плоскостная или линейная строительная система из натуральных или искусственных материалов, на земле, подземная или наземная, состоящая из несущих, а в некоторых случаях — также из ограждающих конструкций и предназначенная для проживания, осуществления разных производственных и иных трудовых процессов, размещения или складирования материалов, устройств и оборудования, перемещения людей и грузов и других целей;

10. Статья 4. Закон Республики Армения «Об оценочной деятельности» (Проект)

Оценщик-физическое лицо, имеющее действующее квалификационное свидетельство оценщика, учтено уполномоченным органом, имеет соответствующие профессиональные знания и навыки для осуществления оценки в соответствии с

законодательством Республики Армения:

Статья 21. По положительным результатам экзамена уполномоченный орган выносит решение о предоставлении заявителю свидетельства о профессиональной квалификации.

11. Статья 6. Закон Республики Армения «Об оценочной деятельности» (Проект)

Объекты оценки

По смыслу настоящего Закона объектами оценки считаются имущество (недвижимое и движимое), собственность и другие имущественные права в отношении имущества, а также иные объекты гражданского права, которые законодательством Республики Армения могут являться объектами гражданско-правового обращения, в отношении которых установлены стандарты оценки: