**Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости**

1. Когда возникают права собственности на вновь создаваемое недвижимое

 имущество?

 Право собственности на строящиеся здания, сооружения, иные имущественные комплексы, а также иное вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества.

 В случаях, когда недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации.

 Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования на срок свыше года, залог недвижимости, рента на недвижимое имущество, право доверительного управления возникают с момента государственной регистрации. (Ст. 118 ГК РК)

2. Что включают постоянные ограничения права собственности на объекты недвижимости, обусловленные их ограниченностью и незаменимостью в предпринимательской деятельности?

Постоянные ограничения права собственности на объекты недвижимости, обусловленные их ограниченностью и незаменимостью в предпринимательской деятельности, включают: систему зонирования, рациональное использование и охрану земель, контроль окружающей среды, защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли, учет строительных норм и правил, проектов планировки и застройки населенных пунктов, ограничения прав пользования или распоряжения памятниками истории, культуры, охранными зонами, сельскохозяйственными землями и др.

Для собственника недвижимого имущества законом могут быть установлены определенные временные ограничения (обременения), которые стесняют его права при осуществлении прав собственности. Ограничения прав собственности: сервитуты, ипотека, доверительное управление, аренда, лизинг.

3. По каким специализациям выдается лицензия?

от 11 января 2007 года N 2141 законом регулируются отношения, связанные с лицензированием отдельных видов деятельности.

Законодательство РК о лицензировании основывается на Конституции РК и состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов РК. В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

лицензиар - государственный орган, осуществляющий лицензирование в соответствии с настоящим Законом ;

 лицензиат - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию; лицензия - разрешение, выдаваемое соответствующим лицензиаром физическому или юридическому лицу на занятие отдельным видом деятельности;

лицензируемый вид деятельности (далее - вид деятельности) - вид деятельности (определенное действие (операция, классы страхования), для занятия которым требуется получение лицензии в соответствии с настоящим Законом;

 лицензирование - комплекс мероприятий, связанных с выдачей и переоформлением лицензий, осуществлением контроля лицензиаров за соблюдением лицензиатами соответствующих требований, приостановлением и возобновлением действия лицензий, лишением лицензий

 Выдача лицензий осуществляется на равных основаниях и равных условиях для всех лиц, отвечающих требованиям, установленным для данного вида деятельности.

 Государственную систему лицензирования составляют:

 1) Правительство РК;

 2) уполномоченный орган;

 3) лицензиары.

Форма лицензии и приложения к ней устанавливаются Правительством РК.

 Наличие лицензии требуется для занятия следующими видами деятельности:

 1) оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов);

 2) оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов;

 3) управление имуществом и делами неплатежеспособных должников в процедурах банкротства;

 4) аудиторская деятельность и др;

4. Что включает нормативно-правовая база?

Конституцию РК; Гражданский кодекс РК; решения Правительства РК по вопросам оценки имущества; иные нормативные акты по вопросам, входящим в сферу профессиональных интересов оценщиков объектов гражданских прав; стандарты; методические и инструктивные документы; нормы и нормативы материальных и финансовых затрат; цены, изменение и соотношение цен; ставки арендной платы, налогов, лизинговых платежей и другую информацию, необходимую для выполнения оценочной деятельности; Требования к квалификации,Высшее профессиональное, дополнительное образование и стаж работы по профилю не менее одного года.