

ASOCIAȚIILE OBȘTEȘTI ALE EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA ȘI FEDERAȚIA RUSĂ. CARACTERISTICA COMPARATIVĂ, REFERINȚE LA REPUBLICA MOLDOVA

Ion LESNIC

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *L'évaluation est un problème clé pour l'intégration du marché de l'immobilier. Après la façon dans qui est développé l'activité d'évaluation et le marché de l'immobilier de l'un ou l'autre pays, nous pouvons déduire le degré de développement économique du pays. Malgré le fait que la Moldavie est pas encore un pays qui était dans le processus d'auto-évaluation de l'évaluation d'entreprise marché des services en Moldavie donne une plus grande priorité à la mise en œuvre de ce processus. Priorité ressent le besoin de créer un certain contrôle politique et un plan bien défini d'action basé sur l'expérience de la Fédération de Russie et la Roumanie, identifié les objectifs et des lacunes dans l'auto-évaluation dans ces pays.*

Cuvinte cheie: *Asociații, autoreglementare, metodologii, profesionalizm, monopol, standarte.*

Introducere

Evaluarea bunurilor imobiliare este o direcție în știința și practica economică, o activitate profesionistă, complexă care necesită din partea evaluatorului un complex întreg de cunoștințe și deprinderi. Evaluatorul trebuie să cunoască bine legislația, să știe, să aplice în mod corect metodele actuale de evaluare, să aibă acces la informație sigură și completă privind piața imobiliară, pentru a îndeplini aceste cerințe se cere prezența unei pieți imobiliare dezvoltate.

Un nou pas spre dezvoltarea pieții imobiliare din Republica Moldova poate fi implementarea procesului de autoreglementare.

I. Experiența Federației Ruse în domeniul autoreglementării serviciilor de evaluare

Relativ recent (în 2008) serviciilor de evaluare este ghidat de Legea nr.153-F3 din 29.06.1998 cu privire la "Activitatea de evaluare în Federația Rusă" și Legea nr. 315-F3 din 01.12.2007 cu privire la "Organizațiile de autoreglementare". Așadar din 01.01 2008 piața serviciilor de evaluare a Federației Ruse a trecut de la licențiere la autoreglementare, fundamentată pe unirea persoanelor în Organizații Obștești ale Evaluatorilor (în continuare OE).[5]

Cu scopul de a menține controlul calității OE promovează activitatea de expertiză.

Activitatea experților este creată cu scopul de control al calității serviciilor de evaluare predispușe de membrii organizației, efectuarea analizei rapoartelor de evaluare, promovarea metodelor și metodologiilor noi de evaluare, crearea normelor etice a evaluatorilor din Federația Rusă, sporirea statutului OE și a membrilor ei.[6]

Competențele consiliului experților OE includ:

- Efectuarea expertizei obiectivității concluziilor, corectitudinii utilizării metodelor, corespunderii standardelor de evaluare, respectarea cerințelor legislației Federației Ruse în domeniul evaluării;
- Soluționarea litigiilor și a situațiilor contravere;
- Controlul certificării benevole a membrilor OE;
- Analiza materialelor predispușe de organele de stat privind încălcarea de către membrii OE a regulamentului organizației care poate fi temei de excludere;
- Predispunerea executării rapoartelor a obiecțiilor și consultațiilor privind neajunsurile rapoartelor din contul executorului;
- Crearea cerințelor unice către rapoartele de evaluare;

Problemele și neajunsurile care au fost întâmpinate de societatea evaluatorilor Federației Ruse în cadrul trecerii spre autoreglementare sunt:

- Dificultatea controlul și supravegherii activității OE de către stat care se manifestă prin lipsa unei norme ce ar obliga transmiterea informației către organele de conducere de către organizații și prezența unor norme administrative către persoanele de conducere a OE;

- Ambiguitatea utilizării de către OE a prevederilor legislației ce țin de aprobarea unor cerințe suplimentare către membrii săi cât și a responsabilității materiale a membrilor săi;

- Crearea și implementarea programelor de instruire a evaluatorilor, legislația nu prevede competențele ce țin de crearea programelor de instruire;

- Lipsa normării legislative, a conceptului de expertiză, a rapoartelor și a cerințelor față de experți;
- Lipsa unui regulament ce ar determina procedurile de control al OE de către stat;
- Lipsa monitoringului activității organizațiilor evaluatorilor.

Scopurile OE se supun obiectivelor autoreglementării și presupun:

- Apărarea intereselor evaluatorilor;
- Sporirea nivelului de profesionalism al evaluatorilor;
- Crearea programelor de pregătire profesională a evaluatorilor și crearea standardelor de evaluare.
- Crearea sistemelor de control al calității serviciilor de evaluare.

II. Experiența României în domeniul autoreglementării serviciilor de evaluare

Spre deosebire de piața serviciilor de evaluare a țărilor CSI, autoreglementarea activității de evaluare în România de către asociațiile evaluatorilor are o formă monopolistă.

Conform Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 622, din 23 septembrie 2011 se înființează Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare ANEVAR, persoană juridică autonomă, potrivit legii, care funcționează ca organizație profesională de utilitate publică fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați, în condițiile stabilite de prezenta ordonanță.[5]

Principalele obiective ale ANEVAR sunt bazate pe principii și în scopul implementării autoreglementării activității de evaluare având ca scop perfecționarea și sporirea calității procesului de evaluare. Conform statutului său, asociația își propune:

- studierea, promovarea și protecția intereselor profesionale comune ale membrilor;
- promovarea utilizării la nivel național, în activitatea de evaluare, a principiilor, metodelor și tehnicilor cuprinse în standardele de evaluare adoptate de Asociație;
- asigurarea unui înalt nivel de calificare profesională a membrilor săi, precum și dezvoltarea corpului de evaluatori pentru a satisface exigențele promovării profesionale;
- definirea și promovarea regulilor și principiilor deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor, în conformitate cu responsabilitățile și demnitatea profesiei și urmărirea menținerii și respectării acestora;
- stabilirea și dezvoltarea legăturilor cu organizații și organisme guvernamentale.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are următoarele atribuții:

- organizează examenele pentru dobândirea calității de evaluator autorizat;
- atribuie calitatea de evaluator autorizat și emite autorizații pentru exercitarea acestei profesii în condițiile stabilite de regulamentul său de organizare și funcționare (aprobat prin Hotărârea nr. 353/2012 a Guvernului României);
- adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;
- monitorizează aplicarea standardelor de evaluare de către evaluatorii autorizați, în exercitarea profesiei;
- adoptă regulile și principiile deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați, în conformitate cu responsabilitățile și demnitatea profesiei;
- monitorizează respectarea regulilor și principiilor deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați;
- sprijină formarea și perfecționarea profesională a evaluatorilor autorizați;
- organizează evidența evaluatorilor autorizați, prin înscrierea acestora în Tabloul Asociației;
- apără prestigiul și independența profesională a membrilor săi în raport cu autoritățile publice, organismele specializate precum și cu alte persoane fizice și juridice din țară și din străinătate;
- colaborează cu organisme profesionale din țară și de peste hotare;
- elaborează și publică ghiduri profesionale în domeniul evaluării;
- editează publicații de specialitate;
- organizează manifestări științifice în domeniul studierii și dezbaterii problemelor teoretice și practice ale evaluării;

- organizează sau participă la conferințe, congrese sau alte manifestări profesionale cu caracter intern și internațional, având tematici din domeniul său de activitate sau din domenii conexe;
- elaborează propuneri de modificare și completare a actelor normative din domeniul de activitate al evaluatorilor autorizați și le înaintează instituțiilor abilitate pentru promovare;[5]

Modelul reglementării aplicate în România este expus în (Fig.1).



Conform statutului ANEVAR asociația întrunește următoarele categorii de membri:

1. Membri stagiați, persoane fizice;
2. Membri titulari, persoane fizice;
3. Membri acreditați, persoane fizice;
4. Membri corporativi, persoane juridice;
5. Membri inactivi;
6. Membri de onoare.

Fig.1. Modelul reglementării aplicate în România

III. Asociațiile obștești din Republica Moldova

Odată cu dezvoltarea pieții imobiliare în RM și apariția unui număr mare de participanți ai acesteia apare necesitatea asocierii și apărării intereselor profesionale care a pus bazele procesului de autoreglementare a activității de evaluare în RM.

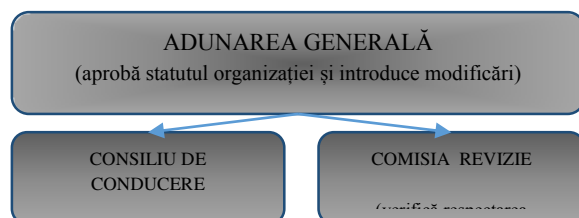
Pînă în noiembrie 1999 pe piața serviciilor de evaluare din RM activau două organizații profesionale ale evaluatorilor Asociația Participanților Profesioniști la Piața Imobiliară (AEPI) și Asociația Republicană a Experților Profesionali în Evaluare (AREPE) create în anul 1996. Cu timpul ideea unificării acestor organizații în una singură și – a găsit susținerea în Cadrul ARFC și a structurilor internaționale ce promovau activitatea de creare a cadastrului pe teritoriul RM.

Camera Națională de Imobil (în continuare CNI) este o asociație benevolă non – profit, non – guvernamentală a persoanelor fizice și juridice, care contribuie la dezvoltarea activității de evaluare în domenii înrudite, pe baza comunității de interese a membrilor ei, ce activează în baza Legii nr. 837 din 17.05.1996 cu privire la Asociațiile Obștești.[1]

Printre scopurile principale ale CNI se evidențiază:

- Realizarea intereselor profesionale ale participanților pieții imobiliare și a relațiilor dintre subiecții și obiectele pieții;
- Dezvoltarea sistemului de pregătire a specialiștilor în domeniul evaluării;
- Crearea și implimentarea Codului Deontologic al specialiștilor în domeniul imobiliar;
- Participarea la perfecționarea bazei legislative în domeniul pieții imobiliare (Codul Civil, Codul Fiscal);

Modelul reglementării aplicate în Republica Moldova este expus în (Fig.2).



Membrii CNI :

1. Membri deplini
2. Membri de onoare
3. Membri asociați

Fig.2 Modelul reglementării aplicate în RM

Reieșind din condițiile pieții imobiliare din Republica Moldova realizarea acestor priorități poate da start procesului de implimentare a autoreglementării activității de evaluare și ce ar semnifica trecerea la un alt nivel de dezvoltare al pieții imobiliare în republica Moldova.

Propuneri din practica României și Federației Ruse.

După opinia specialiștilor în domeniu, principalele probleme cu care se confruntă organizațiile obștești sunt:

- Nivelul înalt de birocrație la nivel de stat;
- Dezinteresul statului în dezvoltarea serviciilor de evaluare;
- Lipsa finanțării din cauza numărului mic de membri (taxa de intrare 2000 lei/an).

Printre principalele priorități:

- Posibilitatea de a întruni sub egida sa toți participanții pieții imobiliare din RM;
- Perfecționarea cadrului legislativ și implicarea directă asupra reglementării relațiilor dintre participanți.
- Sporirea calității serviciilor de evaluare, controlul asupra pregătirii specialiștilor în domeniu

Analizând structura, scopurile, problemele, obiectivele și activitatea organizațiilor evaluatorilor din România și Federația Rusă, mi-am propus crearea unui algoritm ce după părerea mea, ar facilita implementarea autoreglementării pe piața serviciilor de evaluare în Republica Moldova.

Tabelul 1. Algoritm ce facilitează implementare autoreglementarii

1.Crearea mediului juridic	2.Crearea mediului concurențial	3.Implimentarea procesului
1.Revizuirea actelor legislative ce reglementează activitatea asociațiilor evaluatorilor; <ul style="list-style-type: none"> • 2.Crearea și aprobarea unui șir de acte legislative ce ar reglementa responsabilitățile asociațiilor obștești față de stat, 	1.Acordarea de către stat a unor facilități AE ce ar interesa persoanele în crearea acestora; 2.Impunerea calității de membru pentru participanții pieții imobiliare.	1.Crearea monitoringului eficient din partea statului; 2.Diminuarea rolului statului în cadrul activității de evaluare; 3.Stabilirea relațiilor de parteneriat cu alte organizații ale evaluatorilor.

În concluzie menționez că parcurgerea acestor pași necesită interes profesional atât al participanților pieții cât și a statului, aportul financiar al acestora și respectarea legislației. Din păcate la etapa actuală acest fapt este practic imposibil. Dar ca un start bun este formarea “Asociației evaluatorilor din Republica Moldova” la data de 25 noiembrie 2014 care încearcă să miște din loc procesul de dezvoltare a pieței imobiliare din RM. Motivind evaluatorii prin diferite traininguri și petrecerea unor concursuri .

Bibliografie

1. Legea RM cu privire la organizațiile obștești (Republicată în temeiul art.IVal Legii nr.178-XVI din 20.07.07
2. Legea nr. 837 din 17.05.1996 cu privire la asociațiile obștești, publicată în MO nr. 153 -156 -02.10.2007
3. Perfectionarea Reglementarii Activitatii de Evaluare în RM “Buzu Olga”
4. Statutul ANEVAR, Buletin Informativ nr. 2, ANEVAR 2005, 34p.
5. Федеральный закон от 01.12.2007 "О саморегулируемых организациях" н. 315-ФЗ.
6. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" н.135 –ФЗ.