Московская финансово-промышленная академия

Родин А.Ю.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Москва, 2005

УДК 347.73
ББК 67.410
Р 604

Родин А.Ю. Правовые основы оценочной деятельности / М., Московская финансово-промышленная академия. – 2005, 265 с.

По мере становления рыночных отношений, мы по-новому начинаем понимать ценность объектов материального и нематериального мира. В условиях неопределенной рыночной среды измерение стоимости имущества приобретает намного более сложный характер, чем этот процесс имел место в командно-административной системе. Сложности определения рыночной и других видов стоимостей повлекло за собой появление новой сферы профессиональных услуг- независимой оценки. В большинстве своем, приемы и методы оценки, применяемые российскими оценщиками, заимствованы из зарубежной практики. От туда же заимствованы и многие проблемы, связанные с регулированием оценочной деятельности. Так как оценка затрагивает многие имущественные интересы, права и обязанности участников делового оборота, данная деятельность регулируется нормами права. Российская нормативно-правовая база по оценочной деятельности, несмотря на свой достаточно лаконичный характер, воспринимается большинством оценщиков достаточно поверхностно. Многие оценщики считают, что не достаточно тщательное регулирование многих нормативных вопросов является дозволением для отступления от качественного и достоверного определения стоимости. Непонимание духа закона, который обусловлен экономическими и правовыми свойствами объектов оценки, неправильное применение норм права, относящихся к оценочной деятельности и правовой природы объектов оценки зачастую приводит к недостоверности отчетов оценщика и приводит к снижению репутации профессии в целом. Автор этой книги пытается дать расширительное толкование нормативно-правовой базе по оценочной деятельности, с учетом изучения международного опыта в данной сфере, налаживаю «мостов» между различными отраслями, связанными с оценкой и пониманием ценности имущества различными отраслями права, бухгалтерским учетом и налогообложением. В главах этой книги будут раскрыта правовая природа различных видов объектов, что позволяет рассмотреть их ценность и экономические свойства с правовой стороны. Как ориентир для оценщиков изложены некоторые аспекты правоприменительной практики судов РФ по вопросам оценочной деятельности. Стоимость- проблема волнующая далеко не только независимых оценщиков- она база, отправная точка и цель профессионального управления и функционирования экономики. Данная книга полезна не только тем, кто непосредственно связан с оценкой. В России еще недостаточно литературных источников увязывающих несколько сфер профессиональных знаний для комплексного понимания сложных явлений. Так, аналитики, финансовые консультанты, применяя приемы и методы экономического анализа активов, действуют в слепую, так как ответы на вопрос с чем связаны эти методики лежат в других плоскостях знаний. В данной книге представлен правовой срез стоимостных свойств различных видов имущества, что позволяет более широко понимать эти явления. Стоит привести пример проблемы премий и скидок на контрольный не неконтрольный характер в рамках оценки бизнеса, правовые аспекты оценки которого раскрыты в данной книге. Целевая аудитория настоящей книги- субъекты оценочной деятельности, соответствующие контролирующие и лицензирующие государственные органы, саморегулируемые организации, а также аудитория, интересующаяся междисциплинарными экономико-правовыми вопросами.

© Родин А.Ю., 2005
© Московская финансово-промышленная академия, 2005

Оглавление

ПРЕДИСЛОВИЕ 5

1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
1.1. Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации 8
1.2. Права оценщика 17
1.3. Обязанности оценщика 18
1.4. Обязательные требования к договору об оценке 20
1.5. Отчет об оценке 20

2. БАЗЫ ОЦЕНКИ- ВИДЫ СТОИМОСТИ 23
2.1. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком 23
2.2. Стоимость замещения объекта оценки 23
2.3. Стоимость воспроизводства объекта оценки 23
2.4. Утилизационная стоимость объекта оценки 27
2.5. Ликвидационная стоимость объекта оценки 27
2.6. Стоимость объекта оценки при существующем использовании 27
2.7. Инвестиционная стоимость объекта оценки 27
2.8. Стоимость объекта оценки для целей налогообложения 28
2.9. Специальная стоимость 32

3. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 33
3.1. Правовое положение отдельных материальных объектов (вещей) 34
3.2. Правовое положение права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества 35
3.3. Права требования, обязательства (долги) 37
3.4. Работы, услуги, информация 38

4. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА) 39
4.1. Организационно- правовые формы коммерческой деятельности 40
4.2. Влияние организационно-правовых форм на стоимость бизнеса 66
4.3. Связь бухгалтерского учета и оценочной деятельности 70

5. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 76
5.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества (параграф 7 30 Главы ГК РФ) 79
5.2. Продажа предприятия (параграф 8 30 Главы ГК РФ) 81
5.3. Правовые аспекты оценки земли 83
5.4. Виды прав на землю 86
5.5. Структурирование земельного рынка, земельным законодательством 92
5.6. Оценка земли 94
5.7. Правовые аспекты оценки прав аренды земельных участков 104
5.8. Правовые основы земель сельскохозяйственного назначения 106

6. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЦЕННЫХ БУМАГ 112
6.1. Депозитарная деятельность 116
6.2. Деятельность по ведению реестра 118
6.3. Обязательства по раскрытию информации участников рынка ценных бумаг ... 121
6.4. Правовое положение инвестиционных фондов 122

7. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ 138
7.1. Авторские и смежные права 140

7.2. Патентные права 142
7.3. Исключительные права на средства индивидуализации товаров и их производителей 144
7.4. Ноу-хау 146
7.5. Личные неимущественные права 149
7.6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности 151

8. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ СЛУЧАЯХ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ 154
8.1. При вовлечении в сделку публичных объектов оценки 154
8.2. При национализации имущества 160
8.3. Другие случаи обязательного проведения оценки 161

9. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНЩИКОВ. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В ОТНОШЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ 165
9.1. 1-й механизм - правовое регулирование 165
9.2. 2-й механизм - государственное регулирование оценочной деятельности 165
9.3. 3-й механизм - саморегулирование оценщиков 168
9.4. Судебная практика в отношении оценочной деятельности 171

10. БИБЛИОГРАФИЯ 174
10.1. Список использованной литературы 177
10.2. Интернет ресурсы 178

ПРИЛОЖЕНИЕ. ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» 179

ПРИЛОЖЕНИЕ. СБОРНИК ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ РЕГУЛИРУЮЩИХ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНОЧНОЙ ДЯТЕЛЬНОСТЬЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 181

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 211

ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 215

ПОЛОЖЕНИЕ О ФЕДЕРАЛЬНОМ АГЕНТСТВЕ ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ 219

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ 230

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 240

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 255

Приложение 1 262

Приложение 2 264

ПРЕДИСЛОВИЕ

Оценочная деятельность является сравнительно молодой отраслью профессиональных консультационных услуг. Возникшая, исходя из объективной необходимости независимой оценки, данная деятельность переживает стадию перехода от совершенно «незрелого» и несовершенного состояния к интеграции в хозяйственные механизмы современной России. Начало этой стадии было вызвано принятием нормативно-правовой базы по оценочной деятельности- закона об оценке, регулирующего данный вид деятельности на федеральном уровне, и, принятые в соответствии ему, стандарты оценки обязательные к применению. Несомненно, данные события явились положительным явлением и упорядочили тот хаос в оценочной деятельности, который существовал до их принятия. Однако, оценочное сообщество, несмотря на лаконичность и краткость требований закона и обязательных стандартов оценки, восприняло данную базу поверхностно. Это проявляется в недостаточном понимании духа закона, сущность которого не столько следованию конкретных норм (которых, по сравнению с регулированием оценки в развитых странах, явно недостаточно), а в объективном определении стоимости объектов оценки, отражающей истинные свойства объекта и окружающей его рыночной среды. С другой стороны, контролирующие органы и эксперты, осуществляющие проверку отчетов об оценке, по-своему понимают нашу скудную нормативную базу, пытаясь приписать несуществующие нормы исходя из собственного мнения о процедурах и методологии оценки. Отечественной базе стандартов оценки еще достаточно далеко для урегулирования многих ее актуальных проблем. Второй проблемой регулирования оценочной деятельности является недостаточное понимание субъектами оценки связи оценочной деятельности с междисциплинарными областями, относящимися к правовому обеспечению существования объектов оценки, информационным полем, доступными данными для оценки, динамичности развития экономических, социальных, правовых явлений и методологии оценки. Так, правовые аспекты зачастую игнорируются оценщиками, что часто приводит к недостоверности их отчетов об оценке, а также к низкому уровню понимания многих явлений, относящихся к определению стоимости.

В данном пособии предпринята попытка обобщения российского законодательства об оценочной деятельности, дать комментарий, основанный на практическом применении его положений. Второй по счету, но не по значению, задачей являлась попытка дать правовое описание и привести основы правового положения различных объектов оценки, в части вопросов, непосредственно относящихся к их стоимостным свойствам. В последнем разделе предложен взгляд автора на проблемы государственного регулирования оценочной деятельности,

а также краткий обзор судебной практики в отношении дел, связанных с оценочной деятельностью.

Данная работа является междисциплинарной, так как рассматривает правовые проблемы не столько в контексте буквального значения норм прав, сколько в их адаптации к фундаментальным категориям стоимости, рынка, ценности объектов оценки и понимания оценочной деятельности как процесс определения «истинной» или объективной величины стоимости. Поэтому данная работа может иметь интерес не только оценочной аудитории, но и широкому кругу юристов, экономистов и других специалистов, которых интересуют свойства имущества, имеющего обращение на рынке.

В рамках программ подготовки и переподготовки оценщиков, курс правовых основ оценочной деятельности может именоваться как «Правовые основы формирования, обращения и оценки имущества», «Правовое регулирование оценочной деятельности», «Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности». Данная работа наиболее близка к первому наименованию, так как рассматривает не только проблемы регулирования профессиональной деятельности оценщиков, но и аспекты правового обеспечения экономических свойств имущества. При этом основной целью автора было раскрытие моментов, непосредственно необходимых для обучения и деятельности оценщиков, поэтому данное пособие вышло под наименованием «Правовые основы оценочной деятельности». Разработка данного учебного пособия проводилась в рамках преподавания вышеприведенных дисциплин в Московском государственном университете Экономики, Статистики и Информатики (МЭСИ), а также в Московской финансово-промышленной академии (МФПА). Кроме того, автор имел практику оценки различных видов объектов, что дало основания для практической направленности некоторых аспектов, освещенных в пособии.

Вопросы и комментарии прошу присылать на адрес электронной почты law_and_value@mail.ru.

1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет с одной стороны услугу оценщиков – независимых экспертов по определению рыночной стоимости, с другой стороны – юридическим фактом[1], устанавливающим стоимость объекта оценки для определенных в договоре об оценке (или иного основания проведения оценки) цели (целях). Поэтому оценка, проведенная в соответствии с законодательством РФ может повлечь за собой определенные правовые последствия.

С развитием в России рыночных отношений категория стоимости имущества из объекта планового регулирования переросла в рыночную категорию. Стоимость имущества определяет намного большее число факторов, по сравнению с плановой экономикой. Определение стоимости, в экономике, где основным фактором цены товара является соотношение спроса и предложения, представляет сложный процесс, осуществление которого требует серьезного экспертного исследования. Экспертное установление стоимости имущества необходимо во многих ситуациях делового оборота, а отчет о стоимости, составленный экспертом оценщиком должен иметь доказательственное значение. В целях упорядочивания деятельности экспертов-оценщиков, а также в целях установления их правового статуса Российская Федерация установила ряд законов и других нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность. Если широко определить понятие оценочной деятельности, то оценка представляет собой суждение кого-либо обладающего специальными знаниями об объекте окружающей действительности[2].

Оценка в рамках законодательства РФ об оценочной деятельности рассматривается в контексте установления суждения о стоимости объекта оценки.

Под оценочной деятельностью, в рамках законодательства об оценочной деятельности понимается деятельность субъектов

---

[1] Юридический факт – это факт реальной действительности, с которыми действующие законы и иные правовые акты связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений см. Гражданское право, под ред. Е.А. Суханова, Изд-во БЕК, 1993 т.1, с 324.

[2] ОЦЕНКА, в философии - отношение к социальным явлениям, человеческой деятельности, поведению, установление их значимости, соответствия определенным нормам и принципам морали (одобрение и осуждение, согласие или критика и т. п.). Определяется социальной позицией, мировоззрением, уровнем культуры, интеллектуального и нравственного развития человека. С другой стороны, учет мотивов, средств и целей действия, его условий, места в системе поведения личности - необходимое условие правильной оценки этого действия.

оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Исходя из логики законодательства об оценке, деятельность, направленная на установление рыночной стоимости, осуществляемая не субъектами оценки, не подпадает под регулирование законодательства об оценочной деятельности. Отчет, составленный не оценщиками, не может иметь доказательственного значения и такая стоимость не является рекомендуемой для совершения сделок с имуществом. Однако, оценка, не соответствующая требованиям законодательства не запрещена законом. На практике инвестиционные, аналитические компании, другие юридические и физические лица, государственные органы определяют и анализируют стоимость отдельных видов имущества. Даже на бытовом уровне мы часто анализируем стоимость различных товаров, услуг, объектов недвижимости и проч.. Однако, суждение о стоимости, не подпадающие под сферу правового регулирования законодательства об оценке, не может являться независимым экспертным заключением о стоимости объекта оценки, и не имеет законного доказательственного значения. Таким образом, одним из существенных условий признания доказательственной силы суждения о стоимости является осуществление этой деятельности субъектами оценочной деятельности в соответствии с законодательством.

1.1. Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации

Основой правового регулирования оценочной деятельности в РФ является федеральный закон «Об оценочной деятельности».

Согласно ч. 2 ст. 15 Конституции РФ: органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы. Законы в РФ имеют большую юридическую силу, чем подзаконные нормативные акты (Постановления Правительства РФ, нормативные акты министерств и ведомств и др.). Условием юридической силы иных законов и нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность в РФ является соответствие ФЗ «Об оценочной деятельности» и международным договорам. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством РФ в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора РФ.

Сфера правового регулирования

Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении имущества, принадлежащего Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям (публичное имущество), физическим и юридическим лицам для целей совершения сделок с этим имуществом а также для иных целей. Из смысла закона вытекает сфера его действия в пространстве. На территории РФ данный закон обязателен к применению, так как осуществление деятельности, связанной с имущественным оборотом на территории РФ необходимо иметь статус физического или юридического лица. Иностранные юридические лица для осуществления своей деятельности обязаны пройти соответствующие законные процедуры для признания их статуса на территории РФ. В российском законодательстве об оценочной деятельности, кроме того, из смысла законодательства вытекает, что публичное имущество, а также имущество, принадлежащие физическим и юридическим лицам, осуществляющим свою деятельность за рубежом также попадает в сферу правового регулирования законодательства об оценочной деятельности

Поправками к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятыми 14.11.2002 года[3] расширена сфера правового регулирования данного федерального закона. Если ранее сфера отношений, регулируемых законодательством об оценочной деятельности ограничивалась целями совершения сделок с объектами оценки, то после внесения поправок в законодательство, сфера оценочной деятельности была расширена и включает в себя не только определение стоимости в для целей сделок с ними, но и для иных целей. Причем, законодатель не привел исчерпывающий перечень целей оценки, регулируемых законодательством об оценочной деятельности, установив, таким образом, диспозитивный характер этой нормы. Диспозитивный характер данной нормы означает, что субъекты оценочной деятельности свободны в привлечении оценочной экспертизы для любых целей в отношении объектов оценки, кроме тех целей, для которых законодательством предусмотрен иной порядок оценки имущества. Так, например, в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности[4], даны определения видов стоимости. Одним из видов стоимости в этом нормативно-правовом акте является стоимость для целей налогообложения. Ранее, до внесенных поправок, определение данного вида стоимости было вне рамок отношений, регулируемых законодательством об оценочной деятельности, так как налогообложение не является сделкой. Налог как

[3] Поправки к ФЗ об оценочной деятельности от14.11.2002.

[4] Утверждены Постановлением Правительства № 519 от 6 июля 2001 г. «Об утверждении стандартов оценки».

безвозмездный платеж в бюджет РФ не является сделкой, так как является безусловной обязанностью налогоплательщика, а понятие сделки предполагает свободу воли лица, ее заключающего. Последней тенденцией законодательства о налогах и сборах является стремление Министерства Финансов и Министерства Налогов и Сборов установить исчисление налогооблагаемой базы для некоторых налогов исходя из рыночной стоимости.[5] Таким образом новые поправки к законодательству об оценочной деятельности расширили сферу регулирования с позиции регулирования стоимости объектов оценки в рамках гражданско-правового регулирования сделок до распространения законодательства об оценочной деятельности на иные, в том числе и на публично-правовые сферы.

Понятие рыночной стоимости

Фундаментальной категорией законодательства об оценочной деятельности, является категория рыночной стоимости. В ст. 3 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость определяется как **наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства**, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно ст.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в случаях проведения обязательной оценки (если в нормативно- правовых содержится требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки), либо если в договоре об оценке не определен конкретный вид определяемой стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Это положение закона является одним из принципов оценочной деятельности и устанавливает

[5] см. Минфин предлагает перейти на рыночную оценку имущества граждан и земли при взимании земельного налога и налога на имущество физ. лиц, www.appraiser.ru.

предположение об установлении рыночной стоимости, если в договоре об оценке не указано иное. Также предположение об установлении рыночной стоимости объектов оценки подлежит применению в случае использования в нормативно-правовом не предусмотренных законом об оценочной деятельности или стандартами оценки, обязательных к применению, терминов определяющих вид стоимости объекта оценки, например, таких как «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и др.

Категория рыночной стоимости напрямую связана с категорией рыночной экономики. Рыночная экономика это хозяйство, предполагающее удовлетворение потребностей посредством обмена, принятие решений является прерогативой самостоятельных экономических субъектов.[6] Основы рыночной экономики заложены в ст. 8, 35,36 Конституции РФ. Рыночная экономика предполагает наличие определенной степени саморегуляции. Таким образом, в какой-то степени, рынок может быть определен как сфера гражданско-правового оборота, в которой субъекты обладают свободой воли, и вся система отношений обладает определенной степенью саморегуляции. Поэтому, один из принципиальнейших экономических явлений- явление стоимости определяется саморегулированием экономической системы, а не императивом одного лица или властного органа. Оценщик, определяя рыночною стоимость выражает свое суждение о вероятной расчетной сумме, на которую объект оценки может быть обменен. Оценщик по общему правилу не устанавливает рыночную, не диктует собственнику ту расчетную сумму, цену, которую он должен назначить для своей собственности, а лишь высказывает суждение о предполагаемой её величине в данных условиях.

Это положение связана с категорией свободы договора, закрепленной в ст. 421 Гражданского кодекса РФ. Так данная норма в п. 4 закрепляет, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание или существенное условие предписано законами или иными нормативно-правовыми актами. Так, согласно ст. 424 ГК исполнение договора купли-продажи оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, за исключением предусмотренных законом случаев применения цен устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами. Свобода договора в отношениях свободы определения цены сделки в большинстве видов сделок в российской правовой системе составляет основу формирования рыночных отношений и базой для определения рыночной стоимости в работе экспертов оценщиков. В затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке для определения обоснованной рыночной стоимости эксперт оценщик использует информацию о заключенных на рынке сделках с

[6] М.К. Бункина, А.М. Семенов Экономическая политика, с. 317.

имуществом, которая необходима для суждения о рыночной или иной стоимости объекта оценки. Таким образом, само существование рыночной стоимости обязано свободой установления цены сделок в гражданско-правовых отношениях. Действия эксперта оценщика по определению рыночной или иной стоимости, в случае, если результат его суждения о стоимости всегда был обязателен для совершения сделок со всеми объектами собственности искоренило бы саму сущность оценочной деятельности, так как лишило бы базу суждения оценщика о стоимости объекта оценки, определенную из индикативов стоимости установленной свободой установления цены сторонами договора. Таким образом, можно определить оценочную деятельность как деятельности по выражению суждения о стоимости имущества в отдельных случаях, по волеизъявлению стороны, заказавшей или потребовавшей оценку и только в отдельных случаях, суждение о стоимости может быть обязательным для заключения сделки по установленной оценщиком цене.

Согласно ст. 7 закона об оценочной деятельности устанавливает презумпцию установления рыночной стоимости объекта оценки. Предположение об установлении рыночной стоимости справедливо, если в законе или ином нормативно-правовом акте, содержится требование о б обязательном проведении оценки или в договоре не определен вид стоимости объекта оценки или использованы термины, не предусмотренные стандартами оценки или законом об оценочной деятельности, в том числе терминов разумная стоимость, действительная стоимость, реальная стоимость и др. Такое положение справедливо при адаптации международных и других необязательных к применению в Российской Федерации стандартов оценки, в которых есть упоминание вышеизложенных терминов. Кроме того данное положение предоставляет свободу применения услуг независимых оценщиков. Так, например, в случае отсутствие в договоре условия цены согласно гражданскому законодательству, такой договор может быть оплачен исходя из цены, которая при сравнительных обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги. Здесь, по мнению автора, возможно, в качестве обоснования цены возможен отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости предмета договора. Понятие рыночной стоимости, по мнению автора, недостаточно раскрыто в отечественной нормативно-правовой базе по оценочной деятельности. Так, например, многие зарубежные и международные стандарты оценки разъясняют, что дата отчета об определении рыночной стоимости не может быть ранее чем дата оценки. Данный факт связан с пониманием деятельности оценщика по определению данного вида стоимости, как анализ уже сложившейся рыночной конъюнктуры на дату оценки, что позволяет определять рыночную стоимость обоснованно.

Субъекты оценочной деятельности как лица, деятельность которых регулируется законодательством об оценочной деятельности. Оценщики и заказчики как субъекты оценки

Ст. 4 федерального закона «Об оценочной деятельности» определяет субъектами оценочной деятельности с одной стороны юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется законом об оценочной деятельности (оценщики), а с другой – потребители их услуг- заказчики.

Таким образом, оценщик как субъект оценочной деятельности обладает следующими признаками:

1. Оказывает услуги по оценке. Оценщики оценивают имущество в форме услуги предоставляемой заказчику (потребителю). Возмездное оказание услуг, как вид гражданских правоотношений регулируется главой 39 Гражданского кодекса РФ. По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить услуги[7]. Кроме того, ст. 9 ФЗ «Об оценочной деятельности» определяет в качестве оснований для проведения оценки договор между оценщиком и заказчиком, или на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Причем расходы, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (оплате) в порядке, установленном законодательством. В законе об оценочной деятельности нет прямого указания на то, что проведение оценки является обязательно возмездным оказанием услуг, следовательно, не исключено, что оценочной деятельностью могут осуществлять и некоммерческие юридические лица.

2.Оценщик должен является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Согласно ст. 48 ГК РФ. Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо, обладает 4 легальными признаками: организационной упорядоченностью (единством), имущественной обособленностью, возможностью выступать в гражданском обороте и в суде от своего имени, самостоятельной имущественной ответственностью[8]. Различают коммерческие и некоммерческие юридические лица. Коммерческие организации характеризуются извлечением прибыли, как основным

[7] см. ст. 779 ГК РФ.

[8] Подробно о юридических лицах можно ознакомиться в Зенин И.А. Гражданское право, Москва, МЭСИ, 1999.

видом деятельности. Некоммерческие юридические лица имеют право заниматься коммерческой деятельностью если это служит достижению целей ради которых они созданы и соответствует этим целям. Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий. Для возникновения юридического лица необходимо пройти соответствующую процедуру его регистрации. Правовое положение предпринимателя без образования юридического лица регулируются ст. 23-25 Гражданского кодекса. Гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Индивидуальный предприниматель отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и в случае признания его банкротом требования кредиторов удовлетворяются за счет этого имущества, за исключением того имущество, на которое по закону не может быть обращено взыскание. Осуществление предпринимательской деятельности без регистрации или без специального разрешения (лицензии), в случаях когда такое разрешение (лицензия) обязательно или с нарушением условий лицензирования, если эта деятельность причинила крупный ущерб либо сопряжена с извлечением дохода в крупном размере (более 200 минимальных размеров оплаты труда) является основанием для привлечения гражданина к уголовной ответственности по ст. 171 Уголовного кодекса РФ.[9] кроме того, законодателем введены следующие требования к оценщикам, которые также являются их отличительными особенностями:

3. Оценщик должен быть независимым. Раскрытие категории независимости оценщика дано в ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности». Согласно п. 14 Стандартов оценки обязательных к применению оценка может проводится оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если оценщик не отвечает требованию независимости, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

4. Гражданская ответственность оценщика должна быть застрахована, при этом размер страховки и ее существенные условия (например, ответственность предел ответственности за действия или бездействия оценщика) в законодательстве об оценочной деятельности не определены. Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей

[9] Подробно об этом составе преступления см. Комментарий к Уголовному кодексу РФ, под. Ред. Ю.И. Скуратова и В.М. Лебедева, Москва 1999, с. 398.

деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда, третейского суда. Положение о страховании оценщика закреплено в ст. 17 закона об оценочной деятельности. Согласно законодательству страхование представляет собой отношения по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий). Правоотношения страхования регулируются главой 48 ГК и законодательством о страховании.

5. Оценщик должен иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности. Лицензия- это специальное разрешение на осуществление конкретного вида деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований и условий, выданное лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю. Порядок лицензирования оценочной деятельности утвержден постановлением правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 года. Кроме того, общие положения о лицензировании регулируются Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 128 –ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Основными требованиями к лицензиату положение о лицензировании являются:

- соблюдение требований законодательства и иных нормативно-правовых актов РФ по вопросам оценочной деятельности;
- наличие в штате работника или у индивидуального предпринимателя имеющего профессиональные знания в области оценочной деятельности по установленным нормативно-правовыми актами условиям;
- повышение квалификации по оценочной деятельности работника(ов) или индивидуального предпринимателя не реже 1 раза в 3 года;
- предоставление информации и документов по запросу лицензирующего органа.

Приостановление действия лицензии может быть в случае выявления лицензирующими органами неоднократных нарушений или грубого нарушения лицензиатом лицензионных требований и условий. В случае не устранения этих нарушений лицензирующий орган обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии. Лицензия может быть аннулирована по решению суда на основании заявления лицензирующего органа, если нарушение лицензионных требований и условий повлекло за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов РФ и в случае не устранения нарушений, повлекших приостановление действия лицензии.

Органом осуществляющим лицензирование оценочной деятельности являлось Министерство имущественных отношений РФ. После упразднения данного органа указом Президента РФ № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», Постановлением Правительства РФ №200, было установлено, что до внесения изменений в федеральные законы по вопросам лицензирования, лицензирование оценочной деятельности осуществляется Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом. Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443 установлено, что уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим регулирование оценочной деятельности является Министерство экономического развития и торговли РФ. Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. N 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом», устанавливается, что данный орган является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим лицензирование оценочной деятельности и контроль за соблюдением лицензионных требований и условий, осуществляет полномочия государственного финансового контрольного органа в случаях, предусмотренных федеральными законами «Об акционерных обществах» и «О несостоятельности (банкротстве)».[10] Кроме того в ведение агентства переданы организация оценки имущества в целях осуществления имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации, определение условий договоров о проведении оценки федерального имущества, осуществление согласования профессиональных образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки работников в области оценочной деятельности. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. Лицензия на осуществление оценочной деятельности выдается на 5 лет. Контроль за соблюдением лицензионных требований и условий осуществляется лицензирующим органом в форме проверок. Мероприятия по контролю могут производится по плану утвержденным проверок, а также по заявлениям юридических и физических лиц, государственных надзорных органов, иных органов государственной власти, в том числе территориальных органов лицензирующего органа, и органов местного самоуправления. Продолжительность проверки не должна превышать 30 дней. В отношении одного лицензиата плановая проверка проводится не чаще 1 раза в 2 года.

[10] Данные функции предполагают экспертизу отчетов об оценке, ранее осуществляемые упраздненной Федеральной службой по финансовому оздоровлению.

По результатам проверки составляется акт в 2 экземплярах, один из которых передается лицензиату. В случае если лицензиат не согласен с актом проверки, он имеет право в течение 7 дней письменно представить свои замечания, которые прилагаются к акту проверки. Лицензиат обязан обеспечивать условия для проведения лицензирующим органом проверок**.** К потребителям (заказчикам) услуг оценщиков, как субъектам оценочной деятельности, законодательство не предъявляет конкретных требований. Но очевидно, что они должны обладать правоспособностью, а органы государственной власти РФ полномочиями для требования или права заказать услуги оценщика. К потребителям (заказчикам) услуг оценщиков, как субъектам оценочной деятельности, законодательство не предъявляет конкретных требований. Но очевидно, что они должны обладать правоспособностью, а органы государственной власти РФ полномочиями для требования или права заказать услуги оценщика. Российская федерация, субъекты РФ, юридические и физические лица имеют право на проведение оценщиками оценки любого принадлежащего им объекта оценки. Данное право является безусловным, результаты оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского отчета и отчетности. Характерно, что безусловное право на оценку объекта оценки имеют лишь собственники данного объекта. У перечисленных выше участников правоотношений также имеется безусловное право на повторную оценку и на обжалование заинтересованными лицами результатов проведения оценки.

1.2. Права оценщика

1. Применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки. Согласно стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, методом оценки является способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Среди подходов к оценке выделяют затратный, сравнительный и доходный.

2. Требовать от заказчика при проведении обязательной оценки обеспечения доступа в полном объеме документации, необходимой для осуществления этой оценки. Соответственно заказчик, обладающий документацией, обязан ее предоставить. Федеральный закон «Об информации, информатизации и защите информации» определяет термин «документ» как зафиксированная на материальном носителе информация с реквизитами, позволяющими ее идентифицировать. Так информация, необходимая для проведения оценки не обязательно может содержаться в документации, она может быть представлена в устной форме, в форме баз данных и на других носителях, которые не подпадают под категорию «документ».

3. Получать разъяснения и дополнительные сведения для проведения данной оценки.

4. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки за исключением информации, являющейся государственной, коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки, оценщик указывает на это в отчете. В законодательстве об информации, категория «информация» определяется как сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах независимо от формы их представления.

5. Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо иных специалистов. Данное положение положило законную основу к осуществлению оценки по договору подряда или вообще без правовой основы. Так в оценочной практике сложилась ситуация, когда оценщики привлекают к работе над оценкой других специалистов, лишь оформляя отчет со своими реквизитами и подписями соответствующих лиц.

6. Отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте, либо не обеспечил соответствующие договору условия работы. В этом случае, по мнению автора, оценщик совершает действие, обоснованное с точки зрения закона как допустимое одностороннее прекращение обязательства (согласно ст. 407 ГК). В случае наличия договора об оценке, наличие обстоятельств, вызвавших реализацию права на отказ от оценки, по мнению автора, является основанием для расторжения договора, и такой договор будет считаться расторгнутым согласно ст. 450 ГК.

7. Требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки и денежного вознаграждения за проведение оценки по определению суда, арбитражного суда. Данное право также частично связано с правом отказа от оценки.

1.3. Обязанности оценщика

1. Соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования законодательства об оценочной деятельности.

2. Сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки (очевидно, что такими обстоятельствами могут является: невозможность независимости оценщика в отношении объекта оценки, недостаточность информации для проведения оценки, иные обстоятельства).

3. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки.

4. Предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе о порядке лицензирования, обязанностях оценщика, требования к договору и отчету об оценке и стандартах оценки), об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете.

5. Предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности. Характерно, что для возникновения такой обязанности оценщика необходимо требование заказчика.

6. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. хранить копии составленных отчетов в течение трех лет.

8. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

9. Соблюдать стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению. Отечественные стандарты не предусматривают возможность отступления от них. В отличие от них, международные стандарты предполагают возможность отступления от применения их положений, то эти отступления необходимо отразить в отчете об оценки, а также сообщить об этом заказчику.

10. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения;

11. Согласно стандартам оценки, обязательным к применению оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подход к оценке или обосновать отказ от их использования.

1.4. Обязательные требования к договору об оценке

1. Простая письменная форма (не требуется нотариальное удостоверение)[11].
2. Основания заключения договора.
3. Вид объекта оценки.
4. Вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки. Стандартами оценки, обязательными к применению закреплены следующие виды стоимости: рыночная стоимость, стоимость с ограниченным рынком, стоимость замещения, стоимость воспроизводства, стоимость при существующем использовании, инвестиционная стоимость, стоимость для целей налогообложения, ликвидационная стоимость, утилизационная стоимость, специальная стоимость. В соответствии со ст. 7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в случае указание в договоре иного вида определяемой стоимости, подлежит установлению рыночная стоимость.
5. Денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки.
6. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.
7. Сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.
8. Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.
9. Указание на факт предоставления информации о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности (согласно Стандартов оценки, обязательных к применению).

1.5. Отчет об оценке

Отчет об оценке является формой надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, Он должен быть своевременно составлен в письменной форме и передан заказчику.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и

[11] В зарубежной практике, в некоторых случаях, оценщикам допускается предоставление заключения о стоимости в устной форме.

недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата. Согласно п. 13 Стандартов оценки обязательных к применению Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

➢ Заключение с заказчиком договора об оценке;

➢ Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. В рамках этого этапа оценщик осуществляет сбор и обработку:

✓ Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.

✓ Данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

✓ Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

✓ Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

➢ Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

➢ Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки;
- для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов;
- отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком - индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям осуществления оценочной деятельности и осуществил оценку объекта оценки, и его руководителем.

Итоговая стоимость объекта оценки должна быть выражена в рублях в форме единой величины, если договором (или иным основанием оценки) не предусмотрено иное. Стоит отметить, что объективно, рыночная стоимость практически всегда выражена в диапазоне величин. Рыночная среда всегда носит элемент неопределенности, поэтому интервальное понимание стоимости является более корректным. Однако интервальная стоимость сложно применима потребителями услуг оценщика, поэтому, итоговая стоимость, выраженная в форме единой величины, наиболее распространена в российских отчетах об оценке.

2. БАЗЫ ОЦЕНКИ- ВИДЫ СТОИМОСТИ

В стандартах оценки, обязательных к применению закреплены виды стоимости объектов оценки. Раскрытие категории рыночной стоимости было представлено выше, перечисленные же в обязательных стандартах виды стоимости, отличные от рыночных, представляют собой базы оценки, складывающиеся в условиях, отличных от принципов формирования рыночной стоимости. Для понимания этого обстоятельства необходимо рассмотреть каждый вид стоимости, закрепленный в обязательных стандартах оценки.

2.1. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком

Стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

Виды стоимости, основанные на оценке затрат на замещение или воспроизводство объектов оценки.

2.2. Стоимость замещения объекта оценки

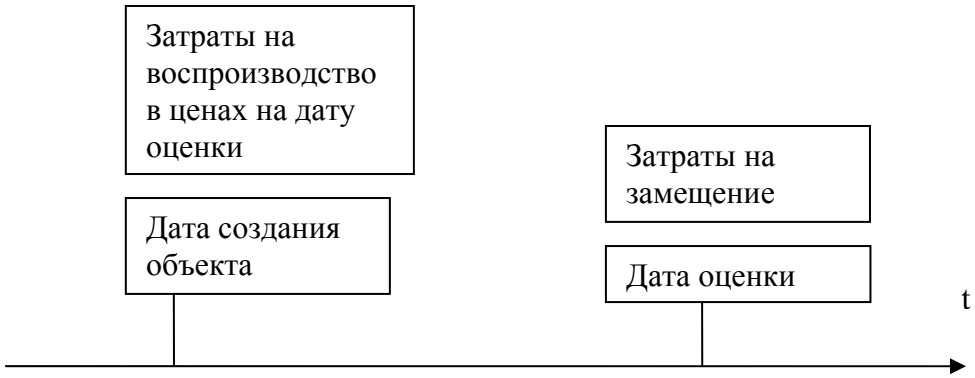
Это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

2.3. Стоимость воспроизводства объекта оценки

Это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Отличие данных видов стоимостей состоит в определении аналогичных или идентичных затрат на создание объекта оценки. В первом случае калькулируется сумма затрат на создания объекта сходного с оцениваемым по полезности и потребительским свойствам, с учетом сложившихся на дату оценки технологий создания подобных объектов, с учетом изменения конструктивных элементов, новых требований к дизайну, безопасности и проч. Стоимость воспроизводства определяется исходя из калькуривание затрат на создание абсолютно одинакового объекта, с применением сложившихся на дату создания этого объекта технологий и требований к объекту оценки (см. схему 1).

Схема 1

Стоимость воспроизводства и стоимость замещения



Стоимость замещения может быть как больше, так и меньше стоимости воспроизводства, в зависимости от развития технологий, условий и требований к аналогичным объектам оценки.

Общим требованием к стоимости воспроизводства и замещения является то, что определение суммы затрат при оценке этих видов стоимости должно происходить с учетом рыночной стоимости издержек на воспроизводство или замещение этих объектов. Однако, стоит отметить что данные виды стоимостей, отличаются от категории рыночной стоимости, даже несмотря на определение затрат исходя из рыночной конъюнктуры. В рыночных условиях, стоимость объекта определяется не столько исходя из затрат на замещение или воспроизводство объекта, сколько исходя из той полезности, которую созданный объект может принести собственнику, наиболее вероятный приобретатель и продавец, при передаче объекта оценки, не всегда принимают во внимание затраты на создание аналогичного объекта, а, руководствуясь разумностью, зная рыночную конъюнктуру и свойства объекта оценки назначают цену, зачастую, отличную от стоимости замещения или воспроизводства. Один из трех обязательных подходов к оценке: затратный- основан на определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки. Однако, данный подход не исчерпывает оценку рыночной стоимости и далеко не для всех объектов оценки полученная в результате затратного подхода стоимость, может быть определена как рыночная[12]. Факторы, отличающие стоимость замещения и воспроизводства от рыночной стоимости, следующие:

- рыночная стоимость предполагает наличие конкуренции на рынке объектов оценки, соответственно участники этого рынка могут по

[12] Конечно, стоимость воспроизводства и замещения, в случае определения, что рыночная стоимость меньше ее величины, может быть скорректирована на функциональный и внешний износы, которые отражает снижение полезности и стоимости объекта оценки, в результате влияния внешних факторов и недостатка свойств объекта, однако это возможно сделать лишь с помощью применения методов сравнительного или доходного подходов к оценке.

разному производить, реализовывать аналогичные по свойства объекты оценки, эти объекты могут отличаться по качеству, условиям продажи и проч., кроме того в реальности моделей совершенной конкуренции встречаются не часто, и различные ее пороки делают стоимость затрат на замещение или воспроизводство отличными от рыночной цены сделки;

- стоимость, определенная в рамках затратного подхода не учитывает требования рынка по срокам приобретения и реализации объекта оценки- понесенные затраты, в силу специфики многих объектов не могут в короткие строки создать их (особенно это утверждение справедливо для недвижимости), а рыночная конъюнктура часто требует приобретение уже созданных объектов, из-за чего их стоимость отличается от стоимости создания;

Синергетика, как ее определил Герман Хакен, является междисциплинарным подходом, исследующим свойства сложных систем, которыми не обладают составляющие их подсистемы. Синергия- спонтанно возникающие свойства целого, которыми не обладают части

- уже созданный объект, из-за эффекта синергии может стоить дороже затрат на его создание, созданный объект может обладать свойствами, которые будут очень востребованы на рынке и потенциальный продавец будет готов заплатить за объект сумму большую, чем величина затрат на его создание, а разумный продавец не станет продавать этот объект по цене меньшей, которую может предложить ему рынок;
- специфика ценообразования в рыночном хозяйстве базируется в основном на доходном ценообразовании, а не на затратном, как в плановой экономике;
- возможность неэластичного спроса на многие объекты оценки позволяет продавцу увеличивать цены на объект оценки по сравнению с затратами на его создание и нормальными нормами рентабельности;
- возможны случаи, что созданный объект не может обладать рыночной стоимостью в связи с ограниченным рынком, или он изъят из гражданского оборота;
- возможны случаи, когда объект оценки может иметь полезность, но не в состоянии приносить доход и не реализуется на открытом рынке (например, системы коммунального хозяйства).

Что касается правового регулирования определения стоимости воспроизводства или замещения некоторых объектов оценки, то следует выделить некоторые утвержденные методику оценки чистых активов акционерных обществ. Метод скорректированных чистых активов является методом затратного подхода в рамках оценки бизнеса и может определять либо стоимость воспроизводства, либо стоимость замещения бизнеса. Так Приказом Минфина РФ и ФКЦБ от 29 января 2003 года №10н, 03-6/пз в соответствии со сложившейся системой бухгалтерского

учета в РФ, принят порядок оценки чистых активов акционерных обществ.

Согласно данному документу под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчет. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы) за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

В общем и целом, по мнению автора, оценка чистых активов, согласно этому порядку не является оценочной деятельностью и существует в целях учета и отчетности данного вида юридических лиц. Но, в то же время, это положение может быть использовано оценщиком для расчета скорректированной величины чистых активов акционерного обществ, так как учитывает закрепленные принципы бухгалтерского учета и сущность экономики организации. Для страховых и банковских организаций приняты аналогичные нормативно-правовые акты: приказ Минфина России и ФКЦБ России от 24 декабря 1996 года N 108, 235 (для акционерных обществ, осуществляющих страховую деятельность) положение Банка России от 26 ноября 2001 года N 159-П "О методике расчета собственных средств (капитала) кредитных организаций".

2.4. Утилизационная стоимость объекта оценки

Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

2.5. Ликвидационная стоимость объекта оценки

Это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Согласно п. 10 обязательных стандартов, срок экспозиции объекта оценки это период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Чем более ликвиден объект, тем меньше разрыв между ликвидационной и рыночной стоимостью. Законодательством и рынком могут накладываться значительные ограничения ликвидности. Так, например, законодательством о естественных монополиях установлено значительное ограничение ликвидности активов транспорта, энергетики, газа и прочих монополистических активов.

Одна из методик оценки ликвидационной стоимости имущества представлена в статье А.Ю. Родина «Методика определения ликвидационной стоимости имущества», журнал «Вопросы оценки» №1 2003 г., www.appraiser.ru, раздел «информация- методики».

Правительственный нормативно-правовой акт выделяет виды стоимости при различных вариантах использования**.** К ним относятся:

2.6. Стоимость объекта оценки при существующем использовании

Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

2.7. Инвестиционная стоимость объекта оценки

Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях).

Отличие данных видов стоимостей от рыночной в том, что на практике, при определении последней используется моделирование наиболее эффективного использования (НЭИ) объектов оценки на рынке. Принцип НЭИ предполагает рыночная стоимость определяется исходя из наиболее вероятного использования объект оценки, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости данного объекта будет максимальной. Стоимость при существующем

использовании предполагает отказ от моделирования НЭИ и, фактически, рассматривает объектом оценки лишь текущее его применение.

В случае наличия инвестиционной стоимости, объект оценки может так сочетаться со свойствами конкретного лица (собственника), его имуществом или целями использования, что может приобретать свойства, которые не имеются аналогичными или идентичными объектами оценки на рынке. Данные свойства могут как увеличивать, так и уменьшать инвестиционною стоимость по отношению к рыночной. Кроме того, инвестиционная стоимость предполагает использование только доходного подхода к оценке.

2.8. Стоимость объекта оценки для целей налогообложения

Это стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы[13] и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость). Данный вид стоимости, фактически, определяются не субъектами оценки, а лицами, указанными в соответствующих нормативно-правовых актах. Так, согласно ст. 23 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщики обязаны:

- вести в установленном порядке учет своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;
- представлять в налоговый орган по месту учета в установленном порядке налоговые декларации по тем налогам, которые они обязаны уплачивать, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах, а также бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете".

Налоговый кодекс (ст. 40) определяет принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения. Несмотря на то, что понятие «цена» и «стоимость» имеют различное значение, по мнению автора, до принятия иных правил определения стоимости для целей налогообложения, в рамках данного вида стоимости, их можно считать идентичными, так как налоговые органы определяют объективную ценность налоговой базы[14]. Для целей налогообложения

---

[13] Согласно ст.53 Налогового кодекса РФ, налоговая база представляет собой стоимостную, физическую или иную характеристики объекта налогообложения. Налоговая ставка представляет собой величину налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы. Объект налогообложения –это юридический факт порождающий обязанность уплаты налога или сбора.

[14] Вообще, указание в стандартах оценки данного вида стоимости, по мнению автора, сделано с учетом возможных будущих поправок к налоговому законодательству определяющих применение рыночной стоимости для исчисления некоторых налогов и сборов (например, налога на имущество организаций).

принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

- между взаимозависимыми лицами;
- по товарообменным (бартерным) операциям;
- при совершении внешнеторговых сделок;
- при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях. При этом учитываются обычные при заключении сделок между невзаимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки. В частности, учитываются скидки, вызванные:

- сезонными и иными колебаниями потребительского спроса на товары (работы, услуги);
- потерей товарами качества или иных потребительских свойств;
- истечением (приближением даты истечения) сроков годности или реализации товаров;
- маркетинговой политикой, в том числе при продвижении на рынки новых товаров, не имеющих аналогов, а также при продвижении товаров (работ, услуг) на новые рынки;
- реализацией опытных моделей и образцов товаров в целях ознакомления с ними потребителей.

При определении рыночных цен товара, работы или услуги учитывается информация о заключенных на момент реализации этого товара, работы или услуги сделках с идентичными (однородными) товарами, работами или услугами в сопоставимых условиях. В

частности, учитываются такие условия сделок, как количество (объем) поставляемых товаров (например, объем товарной партии), сроки исполнения обязательств, условия платежей, обычно применяемые в сделках данного вида, а также иные разумные условия, которые могут оказывать влияние на цены. При этом идентичными признаются товары, имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров учитываются, в частности, их физические характеристики, качество и репутация на рынке, страна происхождения и производитель. При определении идентичности товаров незначительные различия в их внешнем виде могут не учитываться. Однородными признаются товары, которые, не являясь идентичными, имеют сходные характеристики и состоят из схожих компонентов, что позволяет им выполнять одни и те же функции и (или) быть коммерчески взаимозаменяемыми. При определении однородности товаров учитываются, в частности, их качество, наличие товарного знака, репутация на рынке, страна происхождения. При определении рыночных цен товаров, работ или услуг принимаются во внимание сделки между лицами, не являющимися взаимозависимыми. Сделки между взаимозависимыми лицами могут приниматься во внимание только в тех случаях, когда взаимозависимость этих лиц не повлияла на результаты таких сделок. Условия сделок на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров, работ или услуг признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену таких товаров, работ или услуг, либо может быть учтено с помощью поправок. При отсутствии на соответствующем рынке товаров, работ или услуг сделок по идентичным (однородным) товарам, работам, услугам или из-за отсутствия предложения на этом рынке таких товаров, работ или услуг, а также при невозможности определения соответствующих цен ввиду отсутствия либо недоступности информационных источников для определения рыночной цены используется метод цены последующей реализации, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как разность цены, по которой такие товары, работы или услуги реализованы покупателем этих товаров, работ или услуг при последующей их реализации (перепродаже), и обычных в подобных случаях затрат, понесенных этим покупателем при перепродаже (без учета цены, по которой были приобретены указанным покупателем у продавца товары, работы или услуги) и продвижении на рынок приобретенных у покупателя товаров, работ или услуг, а также обычной для данной сферы деятельности прибыли покупателя.

При невозможности использования метода цены последующей реализации (в частности, при отсутствии информации о цене товаров, работ или услуг, в последующем реализованных покупателем) используется затратный метод, при котором рыночная цена товаров,

работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как сумма произведенных затрат и обычной для данной сферы деятельности прибыли. При этом учитываются обычные в подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию товаров, работ или услуг, обычные в подобных случаях затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные подобные затраты. При определении и признании рыночной цены товара, работы или услуги используются официальные источники информации о рыночных ценах на товары, работы или услуги и биржевых котировках. При реализации товаров (работ, услуг) по государственным регулируемым ценам (тарифам), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, для целей налогообложения принимаются указанные цены (тарифы).

Понятие инвентаризационная стоимости встречается в Приказе Минстроя России от 4 апреля 1992 года №87 «Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

Согласно данному документу, определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки. Определение восстановительной стоимости строений и сооружений производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 1991 года по индексам и коэффициентам, введенным постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года N 94 и письмами Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года N 14-Д (по отраслям народного хозяйства) и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 года N 15-148/6 и N 15-149/6 (по отрасли "Жилищное хозяйство"), а затем в уровень цен года оценки по коэффициентам, утверждаемым органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Для расчета указанных коэффициентов рекомендуется использовать соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии.

При недостаточности в сборниках укрупненных показателей номенклатуры аналогов бюро технической инвентаризации разрабатывает их и представляет заказчику на утверждение.

Физический износ жилых зданий определяется по "Правилам оценки физического износа жилых зданий" (ВСН 53-86).

Физический износ строений и сооружений (кроме жилых зданий), даты начала эксплуатации и нормативный срок службы которых известен, определяется по срокам службы.

Физический износ строений и сооружений (кроме жилых зданий), даты начала эксплуатации и нормативный срок службы которых неизвестен, определяется в соответствии с "Рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения" (Ростехинвентаризация, Москва, 1991 год).

Налоговый кодекс определяет инвентаризационную стоимость как налоговую базу налога на имущество организаций в отношении объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также в отношении объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

2.9. Специальная стоимость

Это стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в обязательных к применению стандартах оценки. В связи с установленной ст.7 ФЗ «Об оценочной деятельности» презумпции рыночной стоимости, оценщику следует определить в отчете использование отличных от установленных обязательными стандартами терминов видов стоимости, чтобы эти термины не воспринимались как понятие «рыночная стоимость». К таким видам стоимости относятся распространенные в отчетах об оценке понятия «балансовая», «остаточная», «первоначальная» стоимость. Данные понятия регулируются правилами бухгалтерского учета, и их содержание, как показала практика защиты отчетов об оценке, должны быть обязательно раскрыты в отчете об оценке, что бы он не был признан несоответствующим обязательным стандартам оценки по формальным «нарушениям».

3.ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно законодательству об оценочной деятельности к о объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Все объекты оценки представляют собой объекты гражданских прав. Согласно ст. 128 ГК к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Основной правовой характеристикой объектов гражданских прав является их оборотоспособность. Существуют категории вещей ограниченных или изъятых из гражданского оборота (например, радиоактивные материалы).

Понятие объекта оценки тесно связано со следующими понятиями:

Актив – это совокупность имущественных прав, принадлежащих гражданину или юридическому лицу.[15]

Имущество – это понятие, применяемое для обозначения:

Совокупности вещей и материальных ценности, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении лица. К имуществу также относится деньги и ценные бумаги. Круг объектов, входящих в состав имущества зависит от формы собственности, к которой это имущество относится. К имуществу и активам относятся также и имущественные права на получение вещей или иного имущественного удовлетворения от других лиц. Под имуществом могут также пониматься и совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив). [16]

---

[15] Юридическая энциклопедия, под ред. Тихомирова М.Ю. М. 1997 С.26.
[16] Юридическая энциклопедия, под ред. Тихомирова М.Ю. М. 1997 С.179.

Имущественные права – субъективные права участников правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, ценными бумагами и др.). Имущественными правами также являются правомочия собственника, право оперативного управления и другие вещные права, а также обязательственные права, права авторов, изобретателей на вознаграждения за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права. [17]

3.1. Правовое положение отдельных материальных объектов (вещей)

К вещам в теории гражданского права относятся материальные (телесные) объекты, предметы природы и продукты труда, обладающие физическими, химическими, биологическими или другими свойствами, т.е. натуральной формой. Вещи подвержены устареванию и, в конечном счете, потере своей натуральной формы. Подробно об объектах гражданских прав можно ознакомится в учебно-практическом пособии И.А. Зенина «Гражданское право» - М. МЭСИ 2004.

Традиционно вещи подразделяются на движимые и недвижимые. Согласно ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Подробно о правовых аспектах недвижимого имущества моно ознакомится в главе 5 настоящего пособия.

Вещи могут быть делимыми и неделимыми, согласно ст. 133 ГК РФ Вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой. Согласно ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу

[17] Юридическая энциклопедия, под ред. Тихомирова М.Ю. М. 1997 С.178.

сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК РФ).

Поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества (ст. 136 ГК РФ). Ст. 137 ГК РФ определяет, что к животным применяются общие правила об имуществе постольку, поскольку законом или иными правовыми актами не установлено иное. При осуществлении прав не допускается жестокое обращение с животными, противоречащее принципам гуманности.

В отношении правового регулирования совокупности вещей следует отметить статью 132 ГК, которая определяет правовой статус предприятия как объекта гражданских прав. «Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью». Отнесение предприятия, как объекта гражданских прав к недвижимости не должно вводить в заблуждение к применению подходов по оценке недвижимости к оценке предприятия. То же самое касается и объектов машин и оборудования, такие как воздушные и морские суда и пр., относимые законодательством к недвижимости, однако в смысле теории оценочной деятельности такими не являющиеся.

3.2. Правовое положение права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества

Статья 209 ГК определяет содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Правомочия собственника образуют полное право собственности, когда собственник обладает в полной мере всеми тремя правомочиями. Право владения означает основанную на законе возможность физического господства над вещью, право пользования дает собственнику возможность извлекать из нее полезные свойства, а право распоряжения есть

возможность определять юридическую судьбу вещи. Согласно закона об оценочной деятельности, вещные права могут быть объектами оценки. К вещным правам лиц не являющихся собственниками относятся сервитуты, право оперативного управления, право хозяйственного ведения, другие ограниченные вещные права.

Кроме того, к данной категории объектов оценки следует отнести и право интеллектуальной собственности. В случаях и в порядке, установленных законодательством России признается исключительное право (интеллектуальная собственность) гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.).

Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя.

Глава 16 ГК регулирует правоотношения, связанные с общей собственностью.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности в форме долевой собственности (с определением доли каждого из собственников в праве собственности) или в совместной собственности (без определения таких долей). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимых вещей либо неделимого имущества в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если

остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Согласно ст. 255 ГК РФ, кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов. Таким образом, общая собственность на имущество, по общему правилу, не препятствует определению рыночной его стоимости, однако может накладывать ограничение на определение ликвидационной стоимости данных объектов оценки, так как накладывают определенные ограничения по срокам отчуждения долей в собственности.

3.3. Права требования, обязательства (долги)

Ст. 307 ГК дает понятие обязательства. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в Гражданском кодексе. Из наиболее важных для понимания, аспектов правового регулирования, следует отметить, что в большинстве случаев оценки бизнеса, когда объектом оценки выступает доля собственности в виде акций или паев, с точки зрения правового регулирования, оценивается обязательственное право, которое собственник (и) имеет(ют) в отношении к юридическому лицу. Данное положение регулируется ст. 48 ГК: «к юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы. К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и

муниципальные унитарные предприятия, в том числе дочерние предприятия, а также финансируемые собственником учреждения».

3.4. Работы, услуги, информация

Правовой статус работ, услуг определяется обязательственным правом. Законодательства определяет понятие «услуги» и «работы», также устанавливает существенные условия соответствующего договора. Гражданское законодательство, прежде всего основанное на свободе воли закрепляет лишь «рамочные» условия гражданского оборота. В конечном счете, исследуя работы и услуги как объект оценки следует обращать пристальное внимание на правовую форму сделки, так как она может существенно отличаться от стандартных, и в значительной степени определять содержание объекта оценки.

Несмотря на принятую в законе классификацию объектов оценки, в рамках изучения их правовых свойств, более приемлемо использовать классификацию объектов по их объективным экономическим свойствам и различиями в методологии оценки. Далее правовые аспекты оценки различных объектов будут изложены в следующем порядке:

Правовые аспекты оценки бизнеса, недвижимости, ценных бумаг и интеллектуальной собственности.

4. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)[18]

Одной из самых сложных и наиболее важной из отраслей оценки, является оценка стоимости предприятия (бизнеса). В рамках правового и экономического смысла предприятия, можно говорить о его двойственной природе. С одной стороны- предприятия это имущественный комплекс или активы, генерирующие доход (сюда включен также гудвилл - нематериальный актив, который, по общему правилу не отражается в бухгалтерском учете). С другой стороны любой имущественный комплекс создается за счет капитальных источников, которые обычно имеют смешанную природу. Эти капитальные источники могут образовывается за счет вкладов участников (акционеров, собственников, вкладчиков) – т.е собственных средств бизнеса, а также за счет займов и кредитов (заемных средств) организации. Капитал является источником образования активов бизнеса. В отношении собственного капитала (средств) собственник имеет определенные в гражданском законодательстве права и обязанности, которые определяются организационно-правовой формой бизнеса, образованного этим капиталом. Эти права и обязанности имеют свои аспекты и особенности, имеющие определенное влияние на стоимость бизнеса. Заемные средства также влияют на стоимость активов, так как определяют возможные объемы их наличия, существенными характеристиками заемных средств, влияющими на стоимость активов являются стоимость привлечения этих средств (вид кредита, проценты по его условиям и проч.), а также возможность их реструктуризации (отсрочки платежа, изменения порядка погашения, списания и проч.). Таким образом, может существовать два вида объектов оценки в рамках оценки бизнеса – оценка имущественного комплекса, используемого для осуществления коммерческой деятельности, без учета прав на эти выгоды со стороны источника сформировавшего данный бизнес; и оценка прав на имущественный комплекс в виде части или полного акционерного капитала, участия в юридическом лице другой организационно-правовой формы, оценка вероятности погашения предоставленных займов или кредитов. Таким образом оценка бизнеса может быть осуществлена как оценка имущественного комплекса или имущественных прав на него (источников его образования – капитала (собственного, заемного или полного (в терминах МСО - инвестированного капитала)). Процесс оценки, вид определяемой стоимости и, соответственно, стоимость у различных видов объектов, может быть различной, учитывая специфику понимания бизнеса как имущества и бизнеса как имущественных прав.

[18] Бизнес, в широком смысле, представляет собой субъект хозяйства, осуществляющий коммерческую деятельность.

Оценка бизнеса, в которой объектом предстает имущественный комплекс, является менее удобной с точки зрения применения результатов оценки, так как крупное предприятия представляет собой сложный экономико-правовой механизм, и его отчуждение полностью, как имущественный комплекс широко не распространено. Обычно, бизнес отчуждается как права на юридическое лицо, за которым закреплено данное имущество.
Таким образом, чаще всего объект оценки связан с организационно - правовой формой осуществления предпринимательской (коммерческой) деятельности. Исключением из этого правила является бизнес предпринимателя без образования юридического лица, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

4.1. Организационно- правовые формы коммерческой деятельности

Коммерческую деятельность можно осуществлять в следующих организационно – правовых формах:

1) Предприниматель без образования юридического лица (индивидуальный предприниматель).
2) Коммерческое юридическое лицо.

Предприниматель без образования юридического лица

В отношении бизнеса индивидуального предпринимателя, объектом оценки может быть лишь имущественный комплекс, генерирующий доход. Это связано с тем, что согласно законодательству РФ не допускается отчуждение личных неимущественных прав. Согласно ст. 150 Нематериальные блага, такие как:

- Жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом.

Имущественный комплекс индивидуального предпринимателя может признаваться предприятием. Так, согласно ст. 132 ГК РФ Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды

имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

Коммерческие юридические лица

Согласно 48 статьи ГК Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету. Согласно ст. 50 ГК Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации).

Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательством о лицензировании, юридическое лицо может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

К лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов Российской Федерации и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием.

Лицензируемые виды деятельности делятся на 2 категории. Первая категория - виды деятельности, регулируемые специальными

нормативно-правовыми актами, на которых не распространяется сфера действия ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»[19]:

- деятельность кредитных организаций;
- деятельность, связанная с защитой государственной тайны;
- деятельность в области производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;
- деятельность в области связи;
- биржевая деятельность;
- деятельность в области таможенного дела;
- нотариальная деятельность;
- страховая деятельность, за исключением пенсионного страхования, осуществляемого негосударственными пенсионными фондами;
- деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг;
- осуществление внешнеэкономических операций;
- осуществление международных автомобильных перевозок грузов и пассажиров;
- приобретение оружия и патронов к нему;
- использование результатов интеллектуальной деятельности;
- использование орбитально-частотных ресурсов и радиочастот для осуществления телевизионного вещания и радиовещания (в том числе вещания дополнительной информации);
- использование природных ресурсов, в том числе недр, лесного фонда, объектов растительного и животного мира;
- деятельность, работы и услуги в области использования атомной энергии;
- образовательная деятельность.

Ко второй категории относятся виды деятельности, которые лицензирование которых регулируется вышеприведенным федеральным законом:

- разработка авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;
- производство авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;
- ремонт авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;
- испытание авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;

[19] Федеральный закон от 8 августа 2001 г. N 128-ФЗ.

- деятельность по распространению шифровальных (криптографических) средств;
- деятельность по техническому обслуживанию шифровальных (криптографических) средств;
- предоставление услуг в области шифрования информации;
- разработка, производство шифровальных (криптографических) средств, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств информационных систем, телекоммуникационных систем;
- деятельность по выдаче сертификатов ключей электронных цифровых подписей, регистрации владельцев электронных цифровых подписей, оказанию услуг, связанных с использованием электронных цифровых подписей, и подтверждению подлинности электронных цифровых подписей;
- деятельность по выявлению электронных устройств, предназначенных для негласного получения информации, в помещениях и технических средствах (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по разработке и (или) производству средств защиты конфиденциальной информации;
- деятельность по технической защите конфиденциальной информации;
- разработка, производство, реализация и приобретение в целях продажи специальных технических средств, предназначенных для негласного получения информации, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность;
- деятельность по изготовлению защищенной от подделок полиграфической продукции, в том числе бланков ценных бумаг, а также торговля указанной продукцией;
- разработка вооружения и военной техники;
- производство вооружения и военной техники;
- ремонт вооружения и военной техники;
- утилизация вооружения и военной техники;
- торговля вооружением и военной техникой;
- производство оружия и основных частей огнестрельного оружия;
- производство патронов к оружию и составных частей патронов;
- торговля оружием и основными частями огнестрельного оружия;
- торговля патронами к оружию;
- экспонирование оружия, основных частей огнестрельного оружия, патронов к оружию;

- коллекционирование оружия, основных частей огнестрельного оружия, патронов к оружию;
- разработка и производство боеприпасов;
- утилизация боеприпасов;
- выполнение работ и оказание услуг по хранению, перевозкам и уничтожению химического оружия;
- эксплуатация взрывоопасных производственных объектов;
- эксплуатация пожароопасных производственных объектов;
- эксплуатация химически опасных производственных объектов;
- эксплуатация магистрального трубопроводного транспорта;
- эксплуатация нефтегазодобывающих производств;
- переработка нефти, газа и продуктов их переработки;
- транспортировка по магистральным трубопроводам нефти, газа и продуктов их переработки;
- хранение нефти, газа и продуктов их переработки;
- деятельность по проведению экспертизы промышленной безопасности;
- производство взрывчатых материалов промышленного назначения;
- хранение взрывчатых материалов промышленного назначения;
- применение взрывчатых материалов промышленного назначения;
- деятельность по распространению взрывчатых материалов промышленного назначения;
- производство пиротехнических изделий;
- деятельность по распространению пиротехнических изделий IV и V класса в соответствии с государственным стандартом;
- деятельность по предупреждению и тушению пожаров;
- производство работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений;
- деятельность по эксплуатации электрических сетей (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по эксплуатации газовых сетей;
- деятельность по эксплуатации тепловых сетей (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;
- строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

- инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;
- производство маркшейдерских работ;
- деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- геодезическая деятельность;
- картографическая деятельность;
- выполнение работ по активному воздействию на гидрометеорологические процессы и явления;
- выполнение работ по активному воздействию на геофизические процессы и явления;
- деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- фармацевтическая деятельность;
- производство лекарственных средств;
- производство медицинской техники;
- деятельность по распространению лекарственных средств и изделий медицинского назначения;
- техническое обслуживание медицинской техники (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по оказанию протезно-ортопедической помощи;
- культивирование растений, используемых для производства наркотических средств и психотропных веществ;
- деятельность, связанная с оборотом наркотических средств и психотропных веществ (разработка, производство, изготовление, переработка, хранение, перевозки, отпуск, реализация, распределение, приобретение, использование, уничтожение), внесенных в Список II в соответствии с Федеральным законом "О наркотических средствах и психотропных веществах";
- деятельность, связанная с оборотом психотропных веществ (разработка, производство, изготовление, переработка, хранение, перевозки, отпуск, реализация, распределение, приобретение, использование, уничтожение), внесенных в Список III в соответствии с Федеральным законом "О наркотических средствах и психотропных веществах";
- деятельность, связанная с использованием возбудителей инфекционных заболеваний;
- производство дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных средств;
- перевозки морским транспортом пассажиров;

- перевозки морским транспортом грузов;
- перевозки внутренним водным транспортом пассажиров;
- перевозки внутренним водным транспортом грузов;
- перевозки воздушным транспортом пассажиров;
- перевозки воздушным транспортом грузов;
- перевозки пассажиров автомобильным транспортом, оборудованным для перевозок более 8 человек (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- перевозки пассажиров на коммерческой основе легковым автомобильным транспортом;
- перевозки грузов автомобильным транспортом грузоподъемностью свыше 3,5 тонны (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- сюрвейерское обслуживание морских судов в морских портах;
- погрузочно-разгрузочная деятельность на внутреннем водном транспорте;
- погрузочно-разгрузочная деятельность в морских портах;
- погрузочно-разгрузочная деятельность на железнодорожном транспорте;
- деятельность по осуществлению буксировок морским транспортом (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по техническому обслуживанию воздушного движения;
- деятельность по техническому обслуживанию воздушных судов;
- деятельность по ремонту воздушных судов;
- деятельность по применению авиации в отраслях экономики;
- деятельность по техническому обслуживанию и ремонту подвижного состава на железнодорожном транспорте;
- деятельность по техническому обслуживанию и ремонту технических средств, используемых на железнодорожном транспорте;
- деятельность по обращению с опасными отходами;
- организация и содержание тотализаторов и игорных заведений;
- оценочная деятельность;
- туроператорская деятельность;
- турагентская деятельность;
- деятельность по продаже прав на клубный отдых;
- негосударственная (частная) охранная деятельность;
- негосударственная (частная) сыскная деятельность;

- заготовка, переработка и реализация лома цветных металлов;
- заготовка, переработка и реализация лома черных металлов;
- деятельность, связанная с трудоустройством граждан Российской Федерации за пределами Российской Федерации;
- деятельность по разведению племенных животных (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по производству и использованию племенной продукции (материала) (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- публичный показ аудиовизуальных произведений, если указанная деятельность осуществляется в кинозале;
- воспроизведение (изготовление экземпляров) аудиовизуальных произведений и фонограмм на любых видах носителей;
- аудиторская деятельность;
- деятельность инвестиционных фондов;
- деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами;
- деятельность специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов;
- деятельность негосударственных пенсионных фондов по пенсионному обеспечению и пенсионному страхованию;
- деятельность по производству элитных семян (семян элиты);
- производство табачных изделий;
- деятельность по изготовлению и ремонту средств измерений;
- осуществляемая в море деятельность по приемке и транспортировке уловов водных биологических ресурсов, включая рыб, а также других водных животных и растений;
- деятельность по хранению зерна и продуктов его переработки;
- космическая деятельность;
- ветеринарная деятельность;
- медицинская деятельность;

Права учредителей/собственников, в отношении юридических лиц

Для корректного определения объекта оценки необходимо классифицировать отношения собственника/учредителя к имуществу и доходам юридического лица (см. схему 2). [20]

Схема 2

Классификация прав в отношении юридических лиц

Хозяйственные товарищества и общества

Хозяйственными товариществами и обществами признаются коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности.
Хозяйственные товарищества могут создаваться в форме полного товарищества и товарищества на вере (коммандитного товарищества).
Хозяйственные общества могут создаваться в форме акционерного общества, общества с ограниченной или с дополнительной ответственностью.

[20] В отношении некоммерческих юридических лиц (на имущество которых их учредители не имеют вещных прав) невозможно говорить о наличии объекта оценки в рамках оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Участниками полных товариществ и полными товарищами в товариществах на вере могут быть индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

Участниками хозяйственных обществ и вкладчиками в товариществах на вере могут быть граждане и юридические лица.

Вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права либо иные права, **имеющие денежную оценку.**

Денежная оценка вклада участника хозяйственного общества производится по соглашению между учредителями (участниками) общества и в случаях, предусмотренных законом, подлежит независимой экспертной проверке.

Хозяйственные товарищества, а также общества с ограниченной и дополнительной ответственностью не вправе выпускать акции.

Участники хозяйственного товарищества или общества вправе:

- участвовать в управлении делами товарищества или общества
- получать информацию о деятельности товарищества или общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- получать в случае ликвидации товарищества или общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Участники хозяйственного товарищества или общества обязаны:

- вносить вклады в порядке, размерах, способами и в сроки, которые предусмотрены учредительными документами;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества или общества.
- Участники хозяйственного товарищества или общества могут нести и другие обязанности, предусмотренные его учредительными документами.

Полное товарищество

Полным признается товарищество, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом. Товарищество создается путем заключения учредительного договора.

Управление деятельностью полного товарищества осуществляется по общему согласию всех участников. Учредительным договором товарищества могут быть предусмотрены случаи, когда решение

принимается большинством голосов участников. Каждый участник полного товарищества имеет один голос, если учредительным договором не предусмотрен иной порядок определения количества голосов его участников. Каждый участник товарищества независимо от того, уполномочен ли он вести дела товарищества, вправе знакомиться со всей документацией по ведению дел. Каждый участник полного товарищества вправе действовать от имени товарищества, если учредительным договором не установлено, что все его участники ведут дела совместно, либо ведение дел поручено отдельным участникам. При совместном ведении дел товарищества его участниками для совершения каждой сделки требуется согласие всех участников товарищества. Если ведение дел товарищества поручается его участниками одному или некоторым из них, остальные участники для совершения сделок от имени товарищества должны иметь доверенность от участника (участников), на которого возложено ведение дел товарищества. Прибыль и убытки полного товарищества распределяются между его участниками пропорционально их долям в складочном капитале, если иное не предусмотрено учредительным договором или иным соглашением участников. Не допускается соглашение об устранении кого-либо из участников товарищества от участия в прибыли или в убытках. Если вследствие понесенных товариществом убытков стоимость его чистых активов станет меньше размера его складочного капитала, полученная товариществом прибыль не распределяется между участниками до тех пор, пока стоимость чистых активов не превысит размер складочного капитала.

Участник полного товарищества вправе с согласия остальных его участников передать свою долю в складочном капитале или ее часть другому участнику товарищества либо третьему лицу. Таким образом, беспрепятственная передача доли в полном товариществе ограничено законом. Этот факт позволяет судить о том что определение рыночной стоимости данного объекта затруднено. Так, можно утверждать, что безусловно рыночная стоимость может быть определена в отношении всего имущество полного товарищества. В отношении его долей, необходимость согласия остальных членов товарищества, делает не возможным определение рыночной стоимости такого объекта. В данном случае можно говорить лишь о стоимости объекта с ограниченным рынком, инвестиционной или стоимости при существующем использовании. Наличие условия согласия других членов товарищества для продажи доли в полном товариществе, говорит о возможном существенном дисконте к стоимости данного имущества, по сравнению с аналогичными активами, не обремененными барьерами по отчуждению.

Товарищество на вере

Согласно ст. 82 ГК РФ, товариществом на вере (коммандитным товариществом) признается товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по обязательствам товарищества своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников - вкладчиков (коммандитистов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

Данная организационно-правовая форма встречается очень редко. В рамках нее существуют два класса участников- полные товарищи и вкладчики товарищества на вере. Вкладчик товарищества на вере обязан внести вклад в складочный капитал. Внесение вклада удостоверяется свидетельством об участии, выдаваемым вкладчику товариществом.

Вкладчик товарищества на вере имеет право:

- получать часть прибыли товарищества, причитающуюся на его долю в складочном капитале, в порядке, предусмотренном учредительным договором;
- знакомиться с годовыми отчетами и балансами товарищества;
- по окончании финансового года выйти из товарищества и получить свой вклад в порядке, предусмотренном учредительным договором;
- передать свою долю в складочном капитале или ее часть другому вкладчику или третьему лицу. Вкладчики пользуются преимущественным перед третьими лицами правом покупки доли (ее части). Передача всей доли иному лицу вкладчиком прекращает его участие в товариществе.

Таким образом, вкладчики товарищества на вере также имеют ограничения по отчуждению своей доли. Данный факт также затрудняет установление рыночной стоимости в отношении данного объекта оценки.

Наиболее распространенными организационно-правовыми формами в РФ являются общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества.

Общества с ограниченной ответственностью

Правовой статус данной организационно-правовой формы регулируется Гражданским кодексом и Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Обществом с ограниченной ответственностью признается учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов.

Согласно ст. 14 закона об ООО, размер уставного капитала общества должен быть не менее стократной величины минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату представления документов для государственной регистрации общества. Размер доли участника общества в уставном капитале общества определяется в процентах или в виде дроби. Размер доли участника общества должен соответствовать соотношению номинальной стоимости его доли и уставного капитала. Действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли.

Основные права участника ООО (Статья 8 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью):

- участвовать в управлении делами общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, предусмотренном законом и уставом общества;
- в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость (действительную стоимость- **А.Ю**).

Данные бухгалтерского учета ООО является коммерческой тайной, за исключением случаев выпуска им эмиссионных ценных бумаг. Согласно ст. 49 закона об ООО в случае публичного размещения облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг общество обязано

ежегодно публиковать годовые отчеты и бухгалтерские балансы, а также раскрывать иную информацию о своей деятельности, предусмотренную федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными актами.

Условия отчуждения доли в ООО следующие:

- участник общества с ограниченной ответственностью вправе продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества или ее часть одному или нескольким участникам данного общества;
- отчуждение участником общества своей доли (ее части) третьим лицам допускается, если иное не предусмотрено уставом общества;
- участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли участника (ее части) пропорционально размерам своих долей, если уставом общества или соглашением его участников не предусмотрен иной порядок осуществления этого права.
- в случае, если участники общества не воспользуются своим преимущественным правом в течение месяца со дня извещения либо в иной срок, предусмотренный уставом общества или соглашением его участников, доля участника может быть отчуждена третьему лицу;
- если в соответствии с уставом общества с ограниченной ответственностью отчуждение доли участника (ее части) третьим лицам невозможно, а другие участники общества от ее покупки отказываются, общество обязано выплатить участнику ее действительную стоимость либо выдать ему в натуре имущество, соответствующее такой стоимости.

Доля участника общества с ограниченной ответственностью может быть отчуждена до полной ее оплаты лишь в той части, в которой она уже оплачена.

В случае приобретения доли участника (ее части) самим обществом с ограниченной ответственностью оно обязано реализовать ее другим участникам или третьим лицам в сроки и в порядке, которые предусмотрены законом об обществах с ограниченной ответственностью и учредительными документами общества, либо уменьшить свой уставный капитал.

Доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью переходят к наследникам граждан и к правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками общества, если учредительными документами общества не предусмотрено, что такой переход допускается только с согласия остальных участников общества. Отказ в согласии на переход доли влечет обязанность общества выплатить наследникам (правопреемникам) участника ее действительную стоимость или выдать им в натуре имущество на такую стоимость в порядке и на условиях, предусмотренных законом об

обществах с ограниченной ответственностью и учредительными документами общества.

«1. Доля участника в уставном капитале общества представляет собой не имущество в натуре, а право требования участника к обществу, ибо сам уставный капитал общества представляет собой условную величину - сумму номиналов долей участников. Хотя он условно и делится на доли участников, но составляющее уставный капитал имущество не является объектом их долевой собственности, а целиком принадлежит обществу как юридическому лицу в соответствии с правилами п.1 ст.66 и п.3 ст.213 ГК. Поэтому отчуждение доли (части доли) в уставном капитале представляет собой договор об уступке права (ст.382-390 ГК), а не о купле-продаже или ином отчуждении вещи. "Продажа доли" (части доли) в действительности является возмездной уступкой права, к которой в соответствии с нормой п.4 ст.454 ГК могут применяться правила о купле-продаже вещей»[21].

Действительная стоимость доли в ООО является стоимостью объекта с ограниченным рынком, так как не может быть отчуждена на рыночных условиях. Также эта стоимость не является стоимостью воспроизводства или замещения, так как не может, безусловно, создать идентичную или аналогичную по свойствам долю в другом ООО с той же ценностью.

Стоимость контроля в ООО

Так как участник может потребовать лишь выплату части чистых активов общества, соответственно его рыночная стоимость его доли будет равняться этой «действительной стоимости», за вычетом возможных транзакционных издержек при этом выкупе.

Не исключена ситуация, когда стоимость с ограниченным рынком доли в ООО будет выше действительной стоимости. Это может проявляется в ситуации, когда продажа доли третьим лицам или любому участнику общества не ограничена необходимостью согласия других участников или императивом ее продажи всему обществу в целом. В первом случае можно говорить о возможности рыночной стоимости, во втором случае можно говорить об определенной премии к действительной стоимости, которая отражает наличие премии за контроль от владения пакетом или в результате его приобретения.

Для определения возникновения стоимости контроля для доли в ООО следует иметь в виду следующие правовые предпосылки ее возникновения (см.таблицу 1).

[21] Постатейный комментарий к Федеральному закону от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор д.ю.н. В.В.Залесский.

Таблица 1

Степень контроля в ООО в зависимости от доли участия[22]

Доля в уставном капитале/количество голосов	Права, наделенные законом об ООО
Один голос	• участвовать в управлении делами общества; • получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке; • принимать участие в распределении прибыли; • продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, предусмотренном законом и уставом общества; • в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников; • получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.
10% от уставного капитала	• Вправе требовать в судебном порядке исключения из общества участника, который грубо нарушает свои обязанности либо своими действиями (бездействием) делает невозможной деятельность общества или существенно ее затрудняет (ст.10 Закона об ООО); • Право созыва внеочередного собрания участников общества (ст. 35).
Большинство голосов участников собрания общества, когда каждый участник имеет один голос.	Выбор председательствующего на собрании общества (ст. 37)
Более 50%	• Согласие на залог доли в обществе одного из участников (при голосовании не учитываются голоса этого участника) (Ст.22); • все вопросы, в отношении которых законом или уставом не предусмотрен иной кворум.
2/3 голосов (2/3 уставного капитала)	• решение о создании филиалов или об открытии представительств; • увеличение уставного капитала общества за счет его имущества (ст.18); • решение об увеличении уставного капитала общества за счет внесения дополнительных вкладов участниками общества (ст.19);

[22] Каждый участник ООО имеет на общем собрании участников общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале общества.

	• изменение устава общества, в том числе изменение размера уставного капитала общества; • образование исполнительных органов общества и досрочное прекращение их полномочий, а также принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю (управляющему); • утверждение такого управляющего и условий договора с ним; • избрание и досрочное прекращение полномочий ревизионной комиссии (ревизора) общества; • утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов; • принятие решения о распределении чистой прибыли общества между участниками общества (ст. 28); • утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность общества (внутренних документов общества); • принятие решения о размещении обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг; • назначение аудиторской проверки; • утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг; • назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов (ст.37).
Единогласно (100%)	• Утверждение прав участников не предусмотренных уставом или законом (п.2 ст.8 Закона об ООО); • решение об ограничении максимального размера доли, ограничение возможности изменения соотношения долей участников (ст.14); • установление иного порядка определения числа голосов участников общества на общем собрании общества (ст. 32); • внесение изменений в учредительный договор; • принятие решения о реорганизации или ликвидации общества (ст. 37).

Таким образом, для полного контроля над деятельностью Общества с ограниченной ответственностью необходимо располагать 100% долей участия, в отличии от акционерного общества, где достаточно обладать 75% пакетом.

Контрольной долей, в терминах акционерного понимания, является 2/3 голосов на общем собрании, так как позволяет принимать решение о распределении чистой прибыли участникам общества. Стоит обратить внимание, что распределению подлежит именно чистая прибыль, а не денежный поток предприятия. Для возникновения возможности распоряжения денежным потоком необходим доступ к исполнительному руководству общества, что также требует наличие именно этой доли. Таким образом, в случае, если учредительные документы позволяют перераспределение долей между участниками ООО, и соотношение этих долей позволяет организовать «доминанту» в 2/3 голосов, то возникает ситуация наличия контрольной и неконтрольной доли. Однако, в связи с характером законодательства об ООО, стоимость неконтрольной доли не может быть ниже действительной стоимости (за вычетом транзакционных издержек по ее выделению).

Акционерные общества

В силу ст. 97 ГК РФ акционерным обществом признается общество, уставный капитал которого разделен на определенное число акций; участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акционерное общество, участники которого могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров, признается открытым акционерным обществом. Такое акционерное общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции и их свободную продажу на условиях, устанавливаемых законом и иными правовыми актами.

Акционерное общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или иного заранее определенного круга лиц, признается закрытым акционерным обществом. Такое общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо иным образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц.

Акционеры закрытого акционерного общества имеют преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами этого общества. Уставом общества должны быть определены количество, номинальная стоимость акций, приобретенных акционерами (размещенные акции), и права, предоставляемые этими акциями.

Акции акционерного общества делятся на обыкновенные и привилегированные. Каждая обыкновенная акция общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав. Акционеры - владельцы обыкновенных акций общества могут

участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества - право на получение части его имущества.

Акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если соблюдаются условия выплат дивидендов по данному типу акций. Уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества на момент принятия решения, являющегося основанием для размещения конвертируемых привилегированных акций, должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации.

Уставом общества могут быть определены количество, номинальная стоимость, категории (типы) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям (объявленные акции), и права, предоставляемые этими акциями. При отсутствии в уставе общества этих положений общество не вправе размещать дополнительные акции.

Минимальный уставный капитал открытого общества должен составлять не менее тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату регистрации общества, а закрытого общества - не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации общества.

Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, а также предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым

ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.

Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере.

Открытое акционерное общество обязано ежегодно публиковать для всеобщего сведения годовой отчет, бухгалтерский баланс, счет прибылей и убытков.

Так как различные доли в АО имеют различные полномочия в принятии решений, следовательно их выгоды от владения миноритарными и мажоритарными пакетами –различны. Данная проблема широко обсуждается в соответствующих руководствах по оценке стоимости бизнеса, поэтому стоит привести правовые предпосылки возникновения данного обстоятельства (см. таблицу 2).

Таблица 2

Объем прав акционера в зависимости от количества принадлежащих голосующих акций общества

Доля акций в акционерном обществе	Права акционеров (группы акционеров)
1 акция	• Голос на общем собрании акционеров; • получение дивидендов при их выплате данной категории акций; • часть имущества (денежного возмещения) при ликвидации или реорганизации акционерного общества.
1%	• на получение данных из реестра владельцев ценных бумаг общества об имени зарегистрированных в реестре владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг (п.3 ст.8 Федерального закона №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», п.4 ст.51 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»); • обращение в суд с иском к члену совета директоров общества.
2%	• право на внесение вопросов в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвижение кандидатов в совет директоров (наблюдательный совет) общества, коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию и счетную комиссию общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа (п.1 ст. 53 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»); • на предложение кандидатов для избрания в совет директоров (наблюдательный совет) общества, число которых не может превышать количественный состав совета директоров общества в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, которые должны избираться кумулятивным голосованием (п.2 ст.53 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»)

10%	• на требование проведения внеочередного общего собрания акционеров (п.1 ст.55 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»); • на требование проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности общества по итогам деятельности общества за год, а также во всякое время (п.3 ст.85 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»);
25% + 1 акция	• на доступ к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа (п. 1 ст.91 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»); • на блокирование решений общего собрания акционеров по вопросам: 1) о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций определенного типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, а также предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций (п.4 ст.32 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах») в случае если необходимость большего числа голосов для принятия этого решения не предусмотрена уставом общества; 2) об увеличении уставного капитала общества путем размещения дополнительных акций (о размещении эмиссионных ценных бумаг общества, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки (п.3 ст.39 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах») в случае если необходимость большего числа голосов для принятия этого решения не предусмотрена уставом общества; 3) о размещении посредством открытой подписки обыкновенных акций, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций; о размещении посредством открытой подписки конвертируемых в обыкновенные акции эмиссионных ценных бумаг, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций (п.4 ст.39 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах») - в случае если необходимость большего числа голосов для принятия этого решения не предусмотрена уставом общества; 4) о внесении изменений и дополнений в устав общества или об утверждении устава общества в новой редакции; о реорганизации общества; о ликвидации общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; об определении

	количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями; о приобретении обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом (п.4 ст.49 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»); 5) об одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов общества (п.3 ст.79 Федерального закона №208-ФЗ «Об акционерных обществах»);
30% + 1 акция	• на проведение повторного общего собрания акционеров (п.3 ст.58 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»);
50% + 1 акция	• -на принятие большинства решений общим собранием акционеров в случае если необходимость большего числа голосов для принятия этого решения не предусмотрена законом и уставом общества (п.2 ст.49 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»);
75%	• полный контроль над акционерным обществом и решениями принимаемыми общим собранием акционеров.[23]

Источником того обстоятельства, что стоимость акции в контрольном пакете больше, чем в миноритарном, являются полномочия мажоритарного акционера в распределении выгод, имущества и влияние на его менеджмент полномочиями назначения органов управления АО.

Государственные и муниципальные унитарные предприятия. См. параграф 4 главы 4 ГК РФ, федеральный закон от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия.

Имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится соответственно в государственной или муниципальной собственности (принадлежать Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию) и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Унитарное предприятие может от своего

[23] См. также учебное пособие В.М. Аистовой Реструктуризация предприятий, М. 2002.

имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Унитарное предприятие должно иметь самостоятельный баланс. Органом унитарного предприятия является руководитель, который назначается собственником либо уполномоченным собственником органом и им подотчетен. Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Унитарное предприятие не несет ответственности по обязательствам собственника его имущества (государства и муниципальных образований).

Данный тип юридического лица сожжет быть создан на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (именуемого также «казенным предприятием»).

Государственное или муниципальное предприятие может быть создано в случае:

- необходимости использования имущества, приватизация которого запрещена, в том числе имущества, которое необходимо для обеспечения безопасности Российской Федерации;
- необходимости осуществления деятельности в целях решения социальных задач (в том числе реализации определенных товаров и услуг по минимальным ценам), а также организации и проведения закупочных и товарных интервенций для обеспечения продовольственной безопасности государства;
- необходимости осуществления деятельности, предусмотренной федеральными законами исключительно для государственных унитарных предприятий;
- необходимости осуществления научной и научно-технической деятельности в отраслях, связанных с обеспечением безопасности Российской Федерации;
- необходимости разработки и изготовления отдельных видов продукции, находящейся в сфере интересов Российской Федерации и обеспечивающей безопасность Российской Федерации;
- необходимости производства отдельных видов продукции, изъятой из оборота или ограниченно оборотоспособной.

Казенное предприятие может быть создано в случае:

- если преобладающая или значительная часть производимой продукции, выполняемых работ, оказываемых услуг предназначена для федеральных государственных нужд, нужд субъекта Российской Федерации или муниципального образования;
- необходимости использования имущества, приватизация которого запрещена, в том числе имущества, необходимого для обеспечения безопасности Российской Федерации, функционирования воздушного, железнодорожного и водного транспорта, реализации иных стратегических интересов Российской Федерации;

- необходимости осуществления деятельности по производству товаров, выполнению работ, оказанию услуг, реализуемых по установленным государством ценам в целях решения социальных задач;
- необходимости разработки и производства отдельных видов продукции, обеспечивающей безопасность Российской Федерации;
- необходимости производства отдельных видов продукции, изъятой из оборота или ограниченно оборотоспособной;
- необходимости осуществления отдельных дотируемых видов деятельности и ведения убыточных производств;
- необходимости осуществления деятельности, предусмотренной федеральными законами исключительно для казенных предприятий.

Размер уставного фонда государственного предприятия должен составлять не менее чем пять тысяч минимальных размеров оплаты труда, муниципального – не менее 1000 МРОТ установленных федеральным законом на дату государственной регистрации государственного предприятия. В казенном предприятии уставный фонд не формируется.

Имущественные отношения в ГУП и МУП

Решение об учреждении федерального государственного предприятия принимается Правительством Российской Федерации или федеральными органами исполнительной власти в соответствии с актами, определяющими компетенцию таких органов. Государственное или муниципальное предприятие распоряжается движимым имуществом, принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения, самостоятельно, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного или муниципального предприятия. Движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия. Сделки, совершенные государственным или муниципальным предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

Государственное или муниципальное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества.

Собственник ГУП или МУП, созданного на праве хозяйственного ведения, отвечает по его обязательствам, если это педусмотрено уставом предприятия или несостоятельность (банкротство) юридического лица вызвана учредителями (участниками), собственником имущества юридического лица или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, на таких лиц в случае недостаточности имущества юридического лица может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

Имущественные отношения в казенных предприятиях

Решение об учреждении государственного предприятия субъекта Российской Федерации или муниципального предприятия принимается уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с актами, определяющими компетенцию таких органов. Казенное предприятие, а также учреждение в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им. Собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. Данный тип предприятия самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Казенное предприятие вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе с согласия собственника такого имущества, только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом такого предприятия. Деятельность казенного предприятия осуществляется в соответствии со сметой доходов и расходов, утверждаемой собственником имущества казенного предприятия. Согласно ст. 115 ГК, Собственник имущества казенного предприятия несет субсидиарную ответственность по его обязательствам при недостаточности имущества.

Объектом оценки в отношении государственных и муниципальных унитарных предприятий может быть только его имущественный комплекс. В отношении имущественных комплексов, которые не могут функционировать без поддержки или использования государственных полномочий, функций или других «нематериальных

активов, связанных с государственной принадлежностью», возможно определение только стоимости при существующем использовании или инвестиционной стоимости. В отношении предприятий производящих продукцию, изъятую из оборота, затруднительно констатировать наличие объекта оценки. Кроме того, так как бизнес данной категории должен создаваться для достижения определенной цели, то велика вероятность, что использование его имущества будет являться наилучшим и наиболее эффективным, с точки зрения бизнеса, не обремененного такими задачами, что необходимо учесть при определении рыночной стоимости имущественного комплекса (например, для целей последующей приватизации).

4.2. Влияние организационно-правовых форм на стоимость бизнеса

В общем и целом, все организационно-правовые формы юридических лиц управляют активами и пытаются извлекать экономическую выгоду от тех активов, которыми распоряжаются. Генерирование денежного потока, который является условием фундаментальной стоимости бизнеса, в общем и целом, производиться этими активами, а также менеджментом и нематериальными составляющими бизнеса. Организационно-правовая форма является именно формой, а не содержанием предприятия, к содержанию относятся именно те активы, которыми располагает бизнес. Влияние формы сказывается лишь опосредованно и может вносить определенные преимущества и недостатки в генерирование денежных потоков и оценки рынком предприятия.

В целом, с точки зрения оценки, можно подразделить организационно–правовые формы на отрытый и закрытый бизнес.

«Открытый бизнес»:
Акционерные общества открытого типа.

«Закрытый бизнес»:

- Акционерные общества закрытого типа.
- Общества с ограниченной и дополнительной ответственностью
- Полные и коммандитные товарищества
- Государственные и муниципальные унитарные предприятия
- Предприниматель без образования юридического лица

Например, предприятие, с рыночной капитализацией в 3 млрд. долл., контролирующий собственник которого, располагает 90% контрольным пакетом, может провести дополнительную эмиссию, или продать часть акций, сократив свою долю до 75%, привлекая таки образом 450 млн. долл. без возникновения обязательств по возврату этих средств, кроме дальнейшего повышения инвестиционной привлекательности (выплатой дивидендов), которое не обеспечено залогом, платой за кредит и прочими правовыми обязательствами.

Критерием открытости бизнеса является свобода отчуждения и приобретения акций (долей участия) третьими лицами. Достоинством этого критерия является свобода инвестиций в бизнес со стороны неограниченного круга лиц. Это является серьезным конкурентным преимуществом предприятия. Так, через инструмент дополнительной эмиссии, собственник, с возможным отсутствием потери контроля над предприятием, может привлекать инвестиции без возникновения прямого обязательства возвратности полученных средств. Это позволяет бизнесу быть более маневренным, по сравнению с жесткими условиями кредитования или учредительными договорами закрытого бизнеса с безусловной обязанностью распределения доходов между участниками.

В современном мире крупных корпораций, данная организационно-правовая форма является, пожалуй, единственно возможной для участия в конкурентной борьбе крупных активов.

К недостаткам открытого бизнеса относится слабая защищенность от недружественных слияний и поглощений. Отсутствие согласия других участников общества для отчуждения/приобретения доли в нем, с одной стороны является единственной возможностью существования рыночной стоимости этой доли, с другой стороны предоставляет возможность потери контроля над активами бизнеса. Вторым недостатком отрытого бизнеса является отсутствие дополнительной ответственности участников по обязательствам бизнеса. Однако, для крупных компаний такой риск не является столь существенным. Так или иначе открытый бизнес создан для крупных предприятий, закрытый- для средних и малых. Данный факт подтверждает закрепленные в законе ограничения по количеству участников в различных организационно-правовых формах (см таблицу 3).

Таблица 3

Ограничение количества участников в предприятиях с различной организационно-правовой формой

Организационно- правовая форма	Ограничение по числу участников
Открытое акционерное общество	неограниченно
Закрытое акционерное общество	50 лиц (ч. 3 ст. 7 ФЗ «Об акционерных обществах)
Общество с ограниченной ответственностью	50 лиц (ст. 7 ФЗ «Об ООО»)
Общество с дополнительной ответственностью	50 лиц (в силу ст. 95 ГК РФ)
Полное товарищество	Одно лицо может быть членом только одного товарищества (ч. 2 ст. 69 ГК)
Товарищество на вере	Количество вкладчиков не установлено
Унитарное предприятие	Только публичное образование (РФ, субъекты РФ или муниципальные образования)
Предприниматель без образования юридического лица	Один

В закрытом бизнесе, организованным в форме товариществ, общества с дополнительной ответственностью, казенного предприятия и индивидуального предпринимателя проявляется одно из преимуществ, которым не обладает открытый бизнес. Так, данные формы организации бизнеса предполагают наличие дополнительной ответственности участником перед кредиторами своим имуществом, что автоматически расширяет собственный капитал бизнеса за границы средств внесенных в уставный фонд. Данный факт может быть дополнительным фактором повышения ликвидности и снижения риска бизнеса.

К видам имущественной ответственности относятся:

- **Долевая ответственность**. Регулируется ст. 321 ГК РФ. Если в обязательстве участвуют несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими постольку, поскольку из закона, иных правовых актов или условий обязательства не вытекает иное.
- **Солидарная ответственность**. Регулируется ст.322- 323 ГК РФ. При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать

исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

- **Субсидиарная ответственность**. Ст. 399 ГК. До предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику. Если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответа на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

В таблице 4 представлена ответственность участников предпринимательской деятельности в зависимости от ее организационно-правовой формы.

Таблица 4

Ответственность участников предпринимательской деятельности по его обязательствам в зависимости от ее организационно-правовой формы

Организационно- правовая форма	Ответственность участников по обязательствам
Открытое акционерное общество	Участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам акционерного общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.
Закрытое акционерное общество	
Общество с ограниченной ответственностью	Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов (ст.87 ГК РФ).
Общество с дополнительной ответственностью	Участники солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам своим имуществом в одинаковом для всех кратном размере к стоимости их вкладов, определяемом учредительными документами общества (ст.95 ГК РФ).

Полное товарищество	Участники солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам принадлежащим им имуществом (ст.69 ГК РФ).
Товарищество на вере	Полные товарищи отвечают по обязательствам товарищества своим имуществом, вкладчики (коммандитисты), несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов (ст. 82 ГК РФ).
ГУП и МУП	По общему правилу собственник (публичное образование) не отвечает по обязательствам предприятия.
Казенное предприятие	Собственник (публичное образование) несет субсидиарную ответственность по обязательствам предприятия.
Предприниматель без образования юридического лица	Отвечает всем своим имуществом по своим обязательствам (ст. 24-25 ГК РФ)

4.3. Связь бухгалтерского учета и оценочной деятельности

Данные бухгалтерского учета является одной из самых необходимых для оценки предприятия (бизнеса), а также и других объектов оценки, учитываемых организациями.

Бухгалтерский учет- как основа отражения экономической информации, представляет собой набор знаний и навыков, безусловно необходимый практически во всех сферах хозяйственного оборота. Принципы бухгалтерского учета имеют прямую связь, как с оценочной деятельностью, так и с отраслями финансового, предпринимательского, корпоративного и гражданского права.

Согласно ст. 1 ФЗ «О бухгалтерском учете»[24], бухгалтерский учет представляет собой упорядоченную систему сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организаций и их движении путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций.

Основными задачами бухгалтерского учета являются:

- формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении, необходимой внутренним пользователям бухгалтерской отчетности - руководителям, учредителям, участникам и собственникам имущества организации, а также внешним - инвесторам, кредиторам и другим пользователям бухгалтерской отчетности;
- обеспечение информацией, необходимой внутренним и внешним пользователям бухгалтерской отчетности для контроля за

[24] Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ.

соблюдением законодательства Российской Федерации при осуществлении организацией хозяйственных операций и их целесообразностью, наличием и движением имущества и обязательств, использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами;

- предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности организации и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения ее финансовой устойчивости.

Согласно ст. 8 указанного закона, основными требованиями к ведению бухгалтерского учета являются:

- бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций организаций ведется в валюте Российской Федерации - в рублях;
- имущество, являющееся собственностью организации, учитывается обособленно от имущества других юридических лиц, находящегося у данной организации;
- бухгалтерский учет ведется организацией непрерывно с момента ее регистрации в качестве юридического лица до реорганизации или ликвидации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- организация ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета;
- данные аналитического учета должны соответствовать оборотам и остаткам по счетам синтетического учета;
- все хозяйственные операции и результаты инвентаризации подлежат своевременной регистрации на счетах бухгалтерского учета без каких-либо пропусков или изъятий;
- в бухгалтерском учете организаций текущие затраты на производство продукции и капитальные вложения учитываются раздельно.

Обеспечение оценочной деятельности не является прямой задачей бухгалтерского учета. Использование информации бухгалтерского учета в оценочной деятельности должно всегда учитывать свойство стандартов отчетности и оценщику необходимо отдавать себе отчет, что учет лишь «отражение» экономических параметров активов и обязательств и их объективные свойства могут быть в нем искажены или вообще не отражены. Но, несмотря на это, данные бухгалтерского учета являются основным источником информации в рамках оценки бизнеса, оценки активов и обязательств, находящиеся на балансе организаций.

Согласно законодательству, бухгалтерский учет ведут все организации находящиеся на территории Российской Федерации, а также на филиалы и представительства иностранных организаций, за исключением граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, которые ведут учет доходов и расходов в порядке, установленном налоговым законодательством РФ, а также организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения, которые освобождаются от обязанности ведения бухгалтерского учета, и ведут учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ. Однако, эти субъекты ведут учет основных средств и нематериальных активов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

В связи со спецификой целей бухгалтерского учета, необходимо учитывать, что разделение активов, обязательств, существенных событий и результатов деятельности предприятия обусловлены не только свойствами указанных объектов, но и их использовании в данной организации. Различные стандарты бухгалтерского учета по разному адаптированы для целей оценочной деятельности.

Стоит отметить несколько аспектов:

1. В рамках бухгалтерского учета внеоборотные и оборотные активы, учитываются, по первоначальной стоимости приобретения, за вычетом накопленного износа. Исключением являются товарно-материальные ценности, которые оцениваются по методу ФИФО и ЛИФО. Согласно ст. 6 ФЗ «Об оценочной деятельности», результаты оценки могут быть использованы для корректировки бухгалтерской отчетности. Предполагается, то такая оценка должна иметь соответствующую цель и задачу. Отечественные стандарты не регламентируют вид стоимости, который предполагается правомерным для отражения в учете. МСФО и МСО признает для этих целей рыночную и справедливую стоимость. Понятие справедливой стоимости не регулируются отечественными стандартами, однако имеет принципиальное значение. «Fair value» используется для оценки специализированного оборудования, рынок которого ограничен, или оценка которого невозможно в силу его уникальности. Для оценки применяется метод амортизированных затрат на замещение, «depreciated replacement cost»,

Согласно п. 6 МСФО 16 - справедливая стоимость- это *сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях.*

Таким образом, понятие справедливой стоимости более широкое, чем понятие рыночной стоимости (см. п. 6.1.1. МСО 1). Различие данных видов стоимости заключается в том, что справедливая стоимость может быть определена как для объектов, в отношении которых

возможно определить рыночную стоимость, так и в отношении специализированного имущества, в отношении которого определить рыночную стоимость не представляется возможным. МСО закрепляет обязательность определения рыночной стоимости для целей признание ее справедливой. Однако, там, где это невозможно, позволяет использовать метод амортизированных затрат замещения (АЗЗ). Данный метод является «суррогатным», приемлемым к использованию в финансовой отчетности для выведения связанной с рынком стоимости для специализированных объектов имущества или имущества с ограниченным рынком. Таким образом, исходя из смысла МСО можно утверждать, что в рамках оценки для целей отражения в отчетности, составленной по принципам МСФО, всякая рыночная стоимость является справедливой, но не всякая справедливая стоимость является рыночной

Применение в России стандарта « depreciated replacement cost» затруднено в связи с тем, что российские бухгалтеры не переоценивают активы по современной стоимости, что технически затрудняет применение сравнительного подхода в отношении основной массы активов.

В соответствии с правилами учета, фактически, учитывается только физический износ основных средств. При оценке их рыночной или справедливой стоимости, оценщик должен проанализировать методы начисления амортизации, на предмет их соответствия рыночным параметрам износа активов. Обычно в учете принимаются линейные методы амортизации, начисленные в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы". Амортизация, начисленная по этим правилам может не соответствовать рыночному устареванию основных средств, особенно в части высокотехнологичного оборудования.

МСО предполагается, что результаты корректировки активов и всех составляющих баланса, которые могут быть откорректированы с учетом определения рыночной стоимости по международным стандартам финансовой отчетности, полученных в рамках оценки бизнеса может быть использовано в финансовой отчетности оцениваемого предприятия[25]

2. При оценке бизнеса и ТМЦ, необходимо принимать во внимание методы оценки материально-производственных запасов- ФИФО и ЛИФО или других методов, отражаемых в учетной политике организации. Эти методы следующие

- по себестоимости каждой единицы;
- по средней себестоимости;

[25] п. 4 МР МСО №6.

- по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО);
- по себестоимости последних по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ЛИФО).

3. При анализе данных учета финансовых вложений, следует учитывать, что первоначальная сумма этих вложений может не соответствовать рынку. При их оценке, а также оценке дебиторской задолженности следует проводить верификацию вероятности погашения или реализации этих объектов.

4. Наиболее достоверными данными бухгалтерской отчетности для оценки рыночной стоимости являются данные об обязательствах организации.

Ориентиром для методологии использования данных бухгалтерской отчетности могут служит международные стандарты оценки. Так, по мнению автора, для установления количественных и качественных характеристик предприятия, оценщик может применять руководство 6 МСО «Оценка бизнеса». Согласно этим требованиям, оценщик должен.

1) Провести финансовый анализ предприятия. Это проводится в следующих целях:

- для понимания связей отчетов о прибылях и убытках и баланса во времени и установления закономерностей развития бизнеса и связанных с этим рисков;
- провести сравнение с аналогичными предприятиями чтобы оценить уровень риска и стоимости;
- скорректировать данные отчетов за прошлые периоды, чтобы иметь видение будущего бизнеса (в форме операционной деятельности, которую предполагается продолжать, в сопоставлении с аналогичными предприятиями, в соответствии с рыночными стоимостями, с корректировкой на непрофильную и случайную деятельность и активы)

2) Для облегчения понимания рисков и возможностей бизнеса-необходимо проанализировать финансовую отчетность:

- В денежных показателях
- В относительных показателях
- В коэффициентах финансового анализа

3) Корректировки к ретроспективной отчетности должны производится с учетом степени контроля оцениваемой доли в бизнесе. Так, необходимо обладать достаточной информацией для исключения определенных затрат из модели развития бизнеса, которые могут быть произведены предприятием в будущем. Миноритарные собственники могут обладать недостоверной информацией о таких предпосылках, что может привести к завышению оценки стоимости их собственности. Кроме того, неконтрольные доли не позволяют принимать решения о

проведении корректировок в деятельности бизнеса, что исключает изменение характера действующего бизнеса.

Согласно МСО, денежный поток это чистый доход плюс не денежные расходы (амортизация). Под чистым денежным потоком подразумевается сумма денежных средств за период, которая остается у собственника после удовлетворения всех потребностей бизнеса в денежных средствах (потребность в основных и оборотных активах). Выделяются денежный поток для собственного и инвестированного капитала. Денежный поток для собственного капитала равняется чистой прибыли после уплаты налогов плюс амортизация (или другие не денежные расходы), минус капитальные вложения, минус прирост собственного оборотного капитала, плюс прирост долгосрочной задолженности за минусом ее погашения. Денежный поток для инвестированного капитала рассчитывается как прибыль до уплаты процентов и налогов минус налог на прибыль, амортизация (или другие не денежные расходы), минус капитальные вложения, минус прирост собственного оборотного капитала. Под собственным оборотным капитал понимается сумма превышения текущих активов над текущими обязательствами

4) Непрофильные активы (т.е. активы, без которых предприятие может обойтись в своей деятельности) должны быть прибавлены к денежному потоку в ближайшем периоде их возможной реализации.

5) По – необходимости ввести корректировку амортизации (в связи с наличием различий в налоговом, бухгалтерским учетах и в реальном обесценении фиксированных активов)

6) По – необходимости ввести корректировку запасов (из-за различий методов ФИФО и ЛИФО)

7) По – необходимости ввести корректировку на избыточность вознаграждений собственников, топ- менеджеров, с учетом стоимости замещения их труда

8) По – необходимости ввести корректировку на расходы бизнеса с контрагентами, принятых на нерыночных условиях

9) Скорректировать величину налогов, необходимость чего возникла в результате проведения вышеперечисленных корректировок.

5. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ[26]

Согласно ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Предприятия, как имущественные комплексы признаются недвижимостью.

Согласно ст.131 ГК, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

***Сервитут** - это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.*

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Данные отношения регулируются Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или

[26] В рамках данной главы не рассмотрен Жилищный и Градостроительный кодексы РФ, находящиеся в стадии вступления в силу. Данные документы являются основой для осуществления программы Правительства по созданию рынка доступного жилья. В связи с некоторыми сложностями, которые могут возникнуть в результате их применения и некоторой неопределенности в отношении их будущего влияния на стоимость недвижимости, автор не упоминает их в данной главе.

прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Согласно ст. 16 вышеприведенного закона государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. В случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты. При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Согласно ст. 18 1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать

информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Согласно ст. 22 закона о регистрации, в отношении предприятия, как имущественного комплекса, подлежат регистрации права на здания, сооружения, и земельные участки.

Права на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, их ограничения (обременения), сделки с данными объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав по месту нахождения данных объектов. В случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация прав на предприятие в целом и сделки с ним проводится в органе по регистрации прав по месту регистрации (проживания) лица, приобретающего в собственность предприятие, а государственная регистрация договора аренды, договора об ипотеке и иного ограничения (обременения) права на предприятие - по месту регистрации правообладателя предприятия. Если правообладатель предприятия зарегистрирован в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории иностранного государства либо лицо, приобретающее в собственность предприятие, зарегистрировано (проживает) на территории иностранного государства, государственная регистрация прав проводится по месту регистрации (проживания) участника сделки (стороны договора), зарегистрированного (проживающего) на территории Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Зарегистрированное право на предприятие, а также зарегистрированное ограничение (обременение) права на предприятие является основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимости.

Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания, а также право пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости.

В случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих

право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Формы документов, касающихся регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ни регулируются Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

5.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества (параграф 7 30 Главы ГК РФ)

По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Продажа предприятия (параграф 8 30 Главы ГК РФ)

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему следующих документов:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации

предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

Кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю.

В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное

покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Стоит отметить, что передача предприятия как имущественного комплекса, в связи со сложностью проведения мало распространена. Более распространена продажа прав на юридическое лицо, на балансе которого закреплено имущество предприятия. Поэтому и как объект оценки предприятие предстает как доля в юридическом лице, а не как имущественный комплекс.

5.3. Правовые аспекты оценки земли

Фактически, оборотоспособность земельных участков, как объектов права собственности, возникла с принятием Земельного кодекса РФ.

Земля- ключевой элемент жизни человека, который является природоохранным объектом. Владение, пользование и распоряжение земельными участками не должно наносить ущерб окружающей среде. Согласно Земельного кодекса РФ, земля может находиться в частной собственности, следственно может отчуждаться и быть объектом гражданского оборота, что является источником возможности определения ее рыночной стоимости.

К принципам регулирования земельных отношений, согласно Земельного кодекса, относятся:

- учет значения земли как основы жизни и деятельности человека;
- приоритет охраны земли[27];
- приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;
- участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков
- приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель

[27] Согласно ст. 13 ЗК, обязанность охраны земли лежит на собственниках, землепользователях, землевладельцах и арендаторах земельных участков, которые обязаны проводить мероприятия по ее охране

сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий[28];

- платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату[29];
- деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;
- разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований;
- дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;
- сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок

---

[28] Согласно п. 2. ст. 3 Земельного Кодекса РФ, К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

[29] Плата за землю основывается на земельном налоге, устанавливаемого законодательством о налогах и сборах и арендной плате, устанавливаемой в порядке, предусмотренным подзаконными актами (в отношении публичных земель) и определяемой в договоре на аренду земли.

может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории.

Законодательством выделяются следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Согласно ст. 8 ЗК Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении

- земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации[30];
- земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;
- земель, находящихся в частной собственности:
  - земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
  - земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Категория земель указывается в:

- актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и

[30] Согласно статье 63 Лесного кодекса перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда осуществляются в лесах второй и третьей групп - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по представлению соответствующего территориального органа федерального органа управления лесным хозяйством.

актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

- договорах, предметом которых являются земельные участки;
- документах государственного земельного кадастра;
- документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

5.4. Виды прав на землю

1. Постоянное (бессрочное) пользование (ст. 20 ЗК РФ).

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ юридические лица, за исключением муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2006 г. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки на основе исключительного права. Исключительным правом на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Субъектом Российской Федерации устанавливается цена земли в поселениях с численностью населения:

- свыше 3 миллионов человек в размере от пяти - до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти - до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- до 500 тысяч человек, а также за пределами черты поселений в размере от трех - до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года);

- До установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога.

При продаже земельного участка к его стоимости[31] применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются Правительством Российской Федерации в размере от 0,7 до 1,3.

В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав кондоминиума, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения:

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. Согласно ГК РФ данный правообладатель вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование с согласия собственника участка.

[31] Кадастровой стоимости.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок.

2. Пожизненное наследуемое владение земельными участками (ст. 21 ЗК).

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК не допускается.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок.

3. Аренда земельных участков.

Земельные участки, за исключением, изъятых из оборота земель находящихся в федеральной собственности, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, когда собственник зданий и сооружений, находящихся на чужом участке имеет исключительное право его аренды или имеются основания для прекращения договора аренды.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если

договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется[32].

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка, в пределах срока договора аренды, обязан, по требованию арендодателя, привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, когда собственник зданий и сооружений, находящихся на чужом участке имеет исключительное право его аренды

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

---

[32] Фактически, данное положение обуславливает возникновение рыночной стоимости прав аренды земельных участков, отвечающих перечисленным условиям.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.[33]

5. Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления- государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления, на срок не более чем один год;
- из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;
- из земель организаций, гражданам в виде служебного надела.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. Такие наделы предоставляются

[33] Величина этой платы, исходя из законодательства об оценочной деятельности, должна определяться по рыночной стоимости.

работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

5.5. Структурирование земельного рынка, земельным законодательством

На возможность определения рыночной стоимости в отношении земельных участком, правовые аспекты влияют в двух сферах. Во-первых, законодательством установлено деление земель на категории и запрет на изменение целевого назначения земель при их отчуждении, а нарушение данного принципа может повлечь изъятие земельного участка в установленном законом порядке. Данный факт структурирует рынок земель по их целевому назначению. В отношении некоторых категорий земли, таких как, например, земли энергетики или иного специального назначения, данное положение, фактически, приводит к невозможности определения рыночной стоимости в их отношении из-за практического отсутствия сделок с подобными землями и их невозможностью самостоятельно приносить доход. Фактически, рыночную стоимость, возможно определить лишь в отношении земель поселений и земель сельскохозяйственного назначения.

Во-вторых, государственно-правовым регулированием обозначены виды земель изъятые из оборота (которые не могут быть объектами оценки) и ограниченными в гражданском обороте (в отношении которых не возможно определение рыночной стоимости). Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 ЗК РФ);
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы;
- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- воинскими и гражданскими захоронениями;
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничены в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности, следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, не изъятые из оборота
- в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
- занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не изъятые из оборота;
- земли, не изъятые из оборота в границах закрытых административно-территориальных образований;
- предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Кроме того, согласно п. 4 ст. 20 ЗК Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, что также говорит о невозможности определения в отношении данного права рыночной стоимости.[34] Согласно п. 3 ст. 15 ЗК РФ. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами. Кроме того, законодательством накладываются ограничения на использование загрязненных земель (согласно ст.14 ЗК РФ). Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством Российской Федерации с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия[35].

5.6. Оценка земли

Оценка земли, согласно ст. 66 ЗК РФ регулируется законодательством об оценочной деятельности и о государственной кадастровой оценке земель. В рамках оценочной деятельности в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках данного издания, кадастровая оценка земли не будет рассмотрена. Государственная кадастровая оценка несет определенные законодательством цели и предметом оценки «рыночной или иной стоимости», в правовом и экономическом понимании, не является.

Так как отечественные стандарты оценки, обязательные к применению, не дифференцированы по объектом оценки, к ней применяются те же правила что и ко всем объектам. Однако Минимуществом РФ были приняты методические рекомендации по оценке земельных участков и прав аренды на земельные участки. Фактически, эти рекомендации являются стандартами оценки, не

[34] Однако, если обладатель данного права, вправе переоформить его в право аренды или собственности, то здесь можно говорить о возможной оценке данного права в рамках концепции инвестиционной стоимости или стоимости в пользовании.

[35] Постановление Правительства РФ от 27 февраля 2004 г. N 112 "Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов"

обязательными к применению Однако эти документы достойны внимания, так как являются рекомендуемыми к применению органом, контролирующим оценочную деятельность и, во-вторых, закрепляют признанные методы оценки данных категорий объектов оценки, что может быть ориентиром в методологии проведения оценочных работ.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков[36]

Условиями рыночной стоимости земельных участков являются следующие принципы:

1.Принцип полезности: рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

2.Принцип спроса и предложения: рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

3.Принцип замещения: рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

4.Принцип ожидания: рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности[37].

5.Принцип изменения: рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

6.Принцип внешнего влияния: рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, от его местоположения и влияния внешних факторов.

7. Принцип наиболее эффективного использования: рыночная стоимость определяется исходя из наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее

[36] Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.
[37] Земельной ренты.

эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Данными методическими рекомендациями установлено, что оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Однако, данный документ, в качестве рекомендуемых, устанавливает методы, основанные на доходном и сравнительных подходах. Таким образов данный «стандарт» устанавливает не применимость затратного подхода к оценке данного типа объектов. В общем и целом, специфика земельных участков, действительно исключает определение стоимости замещения или воспроизводства, так как является природным ресурсом, и не может быть воспроизведена человеком. Методологически, элементы затратного подхода к оценке земельных участков применяются в оценки возмещения ущерба от повреждения или исчерпания ресурсов земельного участка, оценки затрат на восстановления производственной способности земли. Однако применению данного подхода, для оценки рыночной стоимости, существуют объективные экономические и методологические препятствия. Во-первых, рассмотрение затратной позиции стоимости земли приводят к занижению стоимости более продуктивных и завышению стоимости менее продуктивных земель. Во-вторых, существует методологическое противоречие в определении объекта оценки: оценщик оценивает сам земельный участок, а не улучшения, на нем производимые. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, однако данные методы, по своей сути не основаны на затратном подходе.

При выборе методов оценки, оценщик должен учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Методы оценки земли

Методы оценки дифференцированы по подходам, а также по применимости к оценке застроенных и незастроенных земельных участков (см. таблицу 5).

Таблица 5

Методы оценки земли с позиции различных подходов к оценке и применимости к застроенным участкам и участкам с улучшениями

Базирование на подходе / При менимость к незастроен-ным участкам и участкам с улучше-ниями	**Сравнительный подход**	**Доходный подход**
Незастроенные земельные участки	Метод сравнения продаж	Метод остатка Метод капитализации земельной ренты Метод предполагаемого использования
Земельные участки с улучшениями.	Метод сравнения продаж Метод выделения. Метод распределения	Метод остатка Метод предполагаемого использования Метод капитализации земельной ренты

Метод сравнения продаж

Сущностью данного метода является расчет стоимости земельного участка исходя из данных о сделках с аналогичными земельными участками. Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с аналогичными земельными участками, или, при ее отсутствии, информации о ценах предложения или спроса на участки, признаваемые аналогами.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами. Наиболее важными элементами сравнения являются:
  - местоположение и окружение;
  - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность ли другая зависимость покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:
  - прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
  - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
  - корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

○ определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

○ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

• расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод капитализации земельной ренты

Данный метод предполагает пересчет предполагаемого дохода от земельного участка в его стоимость, путем его деления на коэффициент капитализации или умножения на мультиплицирующий множитель. Под капитализацией земельной ренты, согласно п.4 данных методических рекомендаций, понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации[38].

Условием применения данного метода является возможность получения дохода (земельной ренты) от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли;

• определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты, путем:

○ деления величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

○ увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам

[38] В данных методических рекомендациях предполагается пересчет дохода в стоимость путем деления на ставку капитализации, однако в зарубежной практике данный процесс может производиться равнозначным способом, путем умножения на мультиплицирующий множитель. По мнению автора, использование данного способа не противоречит принципам метода капитализации земельной ренты.

банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования

Данный метод также основан на пересчет ожидаемых доходов от земельного участка в его стоимость. Однако, в отличие от выше приведенного метода, предполагает их неравномерную структуру (метод капитализации земельной ренты предполагает, что доход от объекта или темы его роста являются постоянной величиной). Фактически, данный метод можно было определить как метод дисконтированного денежного потока земельного участка. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом, под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Метод выделения

Сущностью данного метода является выделение из стоимости земельного участка с улучшениями, определенную с помощью из сравнительного подхода, затрат на создание улучшений, находящихся на оцениваемом земельном участке. Условиями применения данного метода является наличие информации о ценах сделок (а при их отсутствии цен спроса или предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В рамках применения данного метода предполагается следующая последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка[39];

[39] Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

• расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Сущностью данного метода является распределения стоимости единого объекта недвижимости на стоимость земли и стоимость улучшений, исходя из их типичного рыночного соотношения. Условиями применения данного метода являются доступность данных о сделках (или, при их отсутствии данные предложения или спроса), с объектами аналогами, информации, позволяющую определить долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, соответствие улучшений наиболее эффективному использованию земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении. стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

• расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод остатка

Данный метод является одним из классических не только для оценки земли, но также для инвестиционного анализа. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

• расчет чистого операционного дохода[40] от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

• расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации[41] доходов от улучшений;

• расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за

[40] Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

[41] При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Данные стандарты оценки позволяют использовать другие методы оценки, однако в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

5.7. Правовые аспекты оценки прав аренды земельных участков

В соответствии с ст. 606 ГК по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Право аренды является возмездным, однако само по себе, может иметь рыночную стоимость только в связи с возможностью его отчуждения на открытом рынке. Поэтому право аренды не предполагающее право субаренды участка не может иметь рыночной стоимости. Ценность права аренды, являющаяся условием его рыночной стоимости является превышение арендной платы (или единовременного платежа), выплачиваемой потенциальным субарендатором (приобретателем права аренды), арендной платы, выплачиваемой собственником объекта оценки собственнику земельного участка. Таким образом, основным условием рыночной стоимости права аренды является возможность субаренды, то есть отчуждения объекта оценки на открытом рынке. Кроме того, ценность права аренды может возникнуть,

когда у собственника земельного участка существуют ограничения по изъятию права аренды у его арендатора, что, зачастую, делает арендатора практически неограниченным землевладельцем (в России, очень часто были заключены договора аренды на 49 лет, чтобы заменить отсутствовавшее до принятия Земельного кодекса право собственности на ее квази- форму). Кроме того, приобретатель права аренды может иметь какие-то преимущества от его приобретения в связи с возможной синергией[42] его активов с приобретаемым правом на земельный участок. Однако в данном случае возможно отступление от понятия рыночной стоимости, так как эффект синергии предполагает ограниченное количества возможных выгодоприобретателей.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков[43]

Определение рыночной стоимости права аренды на земельный участок определяется по тем же принципам, что и определение рыночной стоимости земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды зависит от:

- правомочий арендатора, срока действия права,
- обременений права аренды,
- прав иных лиц на земельный участок,
- целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;
- от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка.

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется, в том числе, включать:

---

[42] Например расширение посевов прилегающего участка, что позволяет экономить на постоянных издержках, или расширение торговых площадей на прилегающем участке.

[43] утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р.

- сведения о государственной регистрации права аренды (договора аренды) в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;
- сведения об обременениях права аренды земельного участка и самого земельного участка;
- основание возникновения права аренды у арендатора;
- определение правомочий арендатора;
- срок, на который заключен договор аренды земельного участка;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- характеристику рынка земли, иной недвижимости, прав аренды земельных участков, в том числе рынка аренды земельных участков и иной недвижимости.

Применяемые подходы и методы для оценки данного объекта совпадают с подходами и методами для оценки рыночной стоимости земельных участков, однако, при их применении следует учитывать арендную плату, выплачиваемую собственнику земельного участка.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- -период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

5.8. Правовые основы земель сельскохозяйственного назначения[44]

Согласно ст.77 Земельного кодекса РФ, Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами,

[44] Кроме земельного кодекса, данная категория земель регулируются Федеральным законом от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- при добровольном отказе от земельного участка;
- если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- при принудительном изъятии земельного участка.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- сохранение целевого использования земельных участков;

- установление максимального размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут одновременно находиться в собственности гражданина, его супруга и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, дедушки, бабушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его супруг и близкие родственники (родители, дети, братья, сестры, дедушка, бабушка и внуки) имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;
- предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В рамках методических рекомендаций Минимущества РФ по оценке рыночной стоимости земельных участков, определены особенности оценки сельскохозяйственных земель.

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

6. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЦЕННЫХ БУМАГ

Понимание правовых особенностей ценных бумаг дает оценщику необходимые знания в части их регулирования, условий законности, закрепленных в законе экономических свойств, данного класса имущества. Как будет изложено ниже, несоблюдение существенных условий формы ценных бумаг, согласно законодательству, влечет их ничтожность. Кроме того, в законодательстве существуют строгие дефиниции категорий, связанных с ценными бумагами, рынком ценных бумаг, дающих понимание связанных с ними категорий корпоративного права и правового положения фондового рынка.

Данная категория объектов оценки регулируется 7 Главой Гражданского кодекса РФ. Ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении. С передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ею права в совокупности. В случаях, предусмотренных законом или в установленном им порядке, для осуществления и передачи прав, удостоверенных ценной бумагой, достаточно доказательств их закрепления в специальном реестре (обычном или компьютеризованном).

Согласно ст. 143 ГК РФ, К ценным бумагам относятся:

- государственная облигация;
- облигация;
- вексель;
- чек;
- депозитный и сберегательный сертификаты;

- банковская сберегательная книжка на предъявителя;
- коносамент;
- акция;
- приватизационные ценные бумаги;
- другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг (например пай в паевом инвестиционном фонде).

Согласно закона «О рынке ценных бумаг», и других законов, закрепляются следующие понятия ценных бумаг.

Акция - эмиссионная[45] ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Акция является именной ценной бумагой.

Облигация - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/или дисконт.

Опцион эмитента - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на покупку в предусмотренный в ней срок и/или при наступлении указанных в ней обстоятельств определенного количества акций эмитента такого опциона по цене, определенной в опционе эмитента. Опцион эмитента является именной ценной бумагой. Принятие решения о размещении опционов эмитента и их размещение осуществляются в соответствии с установленными федеральными законами правилами размещения ценных бумаг, конвертируемых в акции. При этом цена размещения акций во исполнение требований по опционам эмитента определяется в соответствии с ценой, определенной в таком опционе.

Вексель – согласно ст. 815 ГК РФ – ценная бумага, удостоверяющая ничем не обусловленное обязательство векселедателя

---

[45] Эмиссионные ценные бумаги, характеризуется одновременно следующими признаками:

- закрепляют совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению;
- размещаются выпусками;
- имеют равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги;
- принимаются решением о размещении эмиссионных ценных бумаг;
- утверждаются решением о выпуске (дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг);
- проходят государственную регистрацию выпуска (дополнительного выпуска);
- размещаются на рынке;
- проходят государственную регистрацию отчета об итогах выпуска (дополнительного выпуска).

(простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные взаймы денежные суммы. Регулируются законом о переводном и простом векселе.

Чек – Согласно ст. 877 ГК РФ чеком признается ценная бумага, содержащая ничем не обусловленное распоряжение чекодателя банку произвести платеж указанной в нем суммы чекодержателю.

Коносамент- транспортный документ, выписываемый при морских грузоперевозках перевозчиком (капитаном корабля или агентом морского транспортного предприятия) в удостоверение того, что товар принят им к перевозке. К. выполняет три функции: а) является доказательством доставки товара на борт корабля; б) служит свидетельством о наличии договора на перевозку между грузоотправителем и перевозчиком и в) средством передачи прав на товары, находящиеся в процессе перевозки, путем передачи документа.

Отсутствие обязательных реквизитов ценной бумаги или несоответствие ценной бумаги установленной для нее форме влечет ее ничтожность.

Права, удостоверенные ценной бумагой, могут принадлежать:

- предъявителю ценной бумаги (ценная бумага на предъявителя);
- названному в ценной бумаге лицу (именная ценная бумага);
- названному в ценной бумаге лицу, которое может само осуществить эти права или назначить своим распоряжением (приказом) другое управомоченное лицо (ордерная ценная бумага).

Для передачи другому лицу прав, удостоверенных ценной бумагой на предъявителя, достаточно вручения ценной бумаги этому лицу.

Права, удостоверенные именной ценной бумагой, передаются в порядке, установленном для уступки требований (цессии). Права по ордерной ценной бумаге передаются путем совершения на этой бумаге передаточной надписи - индоссамента. Индоссант несет ответственность не только за существование права, но и за его осуществление. Индоссамент, совершенный на ценной бумаге, переносит все права, удостоверенные ценной бумагой, на лицо, которому или приказу которого передаются права по ценной бумаге, - индоссата. Индоссамент может быть бланковым (без указания лица, которому должно быть произведено исполнение) или ордерным (с указанием лица, которому или приказу которого должно быть произведено исполнение). Индоссамент может быть ограничен только поручением осуществлять права, удостоверенные ценной бумагой, без передачи этих прав индоссату (препоручительный индоссамент). В этом случае индоссат выступает в качестве представителя.

Право на предъявительскую документарную ценную бумагу переходит к приобретателю:

- в случае нахождения ее сертификата у владельца - в момент передачи этого сертификата приобретателю;
- в случае хранения сертификатов предъявительских документарных ценных бумаг и/или учета прав на такие ценные бумаги в депозитарии - в момент осуществления приходной записи по счету депо приобретателя.

Право на именную бездокументарную ценную бумагу переходит к приобретателю:

- в случае учета прав на ценные бумаги у лица, осуществляющего депозитарную деятельность, - с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя;
- в случае учета прав на ценные бумаги в системе ведения реестра - с момента внесения приходной записи по лицевому счету приобретателя.

Права, закрепленные эмиссионной ценной бумагой, переходят к их приобретателю с момента перехода прав на эту ценную бумагу. Переход прав, закрепленных именной эмиссионной ценной бумагой, должен сопровождаться уведомлением держателя реестра, или депозитария, или номинального держателя ценных бумаг.

Обращение эмиссионных ценных бумаг до полной их оплаты и государственной регистрации отчета об итогах их выпуска запрещается. При этом публичное обращение эмиссионных ценных бумаг, в том числе ценных бумаг иностранных эмитентов, до регистрации проспекта ценных бумаг запрещается.

Проспект ценных бумаг должен быть подписан лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа эмитента, его главным бухгалтером (иным лицом, выполняющим его функции), подтверждающими тем самым достоверность и полноту всей информации, содержащейся в проспекте ценных бумаг. Проспект ценных бумаг также должен быть подписан аудитором, а в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, независимым оценщиком, подтверждающими достоверность информации в указанной ими части проспекта ценных бумаг. В случаях публичного размещения и/или публичного обращения эмиссионных ценных бумаг их проспект должен быть подписан финансовым консультантом на рынке ценных бумаг, подтверждающим тем самым достоверность и полноту всей информации, содержащейся в проспекте ценных бумаг, за исключением части, подтверждаемой аудитором и/или оценщиком.

При эмиссии облигаций с залоговым обеспечением, Имущество, являющееся предметом залога по этим облигациям, подлежит оценке оценщиком.

В случаях, определенных законом или в установленном им порядке, лицо, получившее специальную лицензию, может производить фиксацию прав, закрепляемых именной или ордерной ценной бумагой, в том числе в бездокументарной форме (с помощью средств электронно-вычислительной техники и т.п.).

Лицо, осуществившее фиксацию права в бездокументарной форме, обязано по требованию обладателя права выдать ему документ, свидетельствующий о закрепленном праве.

Операции с бездокументарными ценными бумагами могут совершаться только при обращении к лицу, которое официально совершает записи прав. Передача, предоставление и ограничение прав должны официально фиксироваться этим лицом, которое несет ответственность за сохранность официальных записей, обеспечение их конфиденциальности, представление правильных данных о таких записях, совершение официальных записей о проведенных операциях.

Эмиссионные ценные бумаги могут быть именными или на предъявителя. Именные эмиссионные ценные бумаги могут выпускаться только в бездокументарной форме, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Эмиссионные ценные бумаги на предъявителя могут выпускаться только в документарной форме.

6.1. Депозитарная деятельность

Оказание услуг по хранению сертификатов ценных бумаг и/или учету и переходу прав на ценные бумаги признается депозитарной деятельностью и регулируется статьей 7 ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Заключение депозитарного договора не влечет за собой переход к депозитарию права собственности на ценные бумаги депонента. Депозитарий не имеет права распоряжаться ценными бумагами депонента, управлять ими или осуществлять от имени депонента любые действия с ценными бумагами, кроме осуществляемых по поручению депонента в случаях, предусмотренных депозитарным договором. Депозитарий не имеет права обусловливать заключение депозитарного договора с депонентом отказом последнего хотя бы от одного из прав, закрепленных ценными бумагами. Депозитарий несет гражданско-правовую ответственность за сохранность депонированных у него сертификатов ценных бумаг.

На ценные бумаги депонентов не может быть обращено взыскание по обязательствам депозитария.

Депозитарный договор должен содержать следующие существенные условия:

- однозначное определение предмета договора: предоставление услуг по хранению сертификатов ценных бумаг и/или учету прав на ценные бумаги;

- порядок передачи депонентом депозитарию информации о распоряжении депонированными в депозитарии ценными бумагами депонента;
- срок действия договора;
- размер и порядок оплаты услуг депозитария, предусмотренных договором;
- форму и периодичность отчетности депозитария перед депонентом;
- обязанности депозитария.

В обязанности депозитария входят:

- регистрация фактов обременения ценных бумаг депонента обязательствами;
- ведение отдельного от других счета депо депонента с указанием даты и основания каждой операции по счету;
- передача депоненту всей информации о ценных бумагах, полученной депозитарием от эмитента или держателя реестра владельцев ценных бумаг.

Депозитарий имеет право регистрироваться в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг или у другого депозитария в качестве номинального держателя в соответствии с депозитарным договором.

Депозитарий несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по учету прав на ценные бумаги, в том числе за полноту и правильность записей по счетам депо.

Депозитарий в соответствии с депозитарным договором имеет право на поступление на свой счет доходов по ценным бумагам, хранящимся с целью перечисления на счета депонентов.

Номинальный держатель ценных бумаг - лицо, зарегистрированное в системе ведения реестра, в том числе являющееся депонентом депозитария, и не являющееся владельцем в отношении этих ценных бумаг.

Номинальный держатель ценных бумаг может осуществлять права, закрепленные ценной бумагой, только в случае получения соответствующего полномочия от владельца.

Данные о номинальном держателе ценных бумаг подлежат внесению в систему ведения реестра держателем реестра по поручению владельца или номинального держателя ценных бумаг, если последние лица зарегистрированы в этой системе ведения реестра.

Внесение имени номинального держателя ценных бумаг в систему ведения реестра, а также перерегистрация ценных бумаг на имя номинального держателя не влекут за собой переход права собственности и/или иного вещного права на ценные бумаги к

последнему. Ценные бумаги клиентов номинального держателя ценных бумаг не подлежат взысканию в пользу кредиторов последнего.

Операции с ценными бумагами между владельцами ценных бумаг одного номинального держателя ценных бумаг не отражаются у держателя реестра или депозитария, клиентом которого он является.

Номинальный держатель в отношении именных ценных бумаг, держателем которых он является в интересах другого лица, обязан:

- совершать все необходимые действия, направленные на обеспечение получения этим лицом всех выплат, которые ему причитаются по этим ценным бумагам;
- осуществлять сделки и операции с ценными бумагами исключительно по поручению лица, в интересах которого он является номинальным держателем ценных бумаг, и в соответствии с договором, заключенным с этим лицом;
- осуществлять учет ценных бумаг, которые он держит в интересах других лиц, на раздельных забалансовых счетах и постоянно иметь на раздельных забалансовых счетах достаточное количество ценных бумаг в целях удовлетворения требований лиц, в интересах которых он держит эти ценные бумаги;
- номинальный держатель ценных бумаг по требованию владельца обязан обеспечить внесение в систему ведения реестра записи о передаче ценных бумаг на имя владельца.

Депозитарная деятельность имеет важный интернациональный аспект. Так, выход на зарубежные фондовые рынки российских предприятий, осуществляется путем выпуска депозитарных расписок иностранными банками. Наибольшее распространение получили Американские депозитарные расписки (ADR), выпускаемые наиболее крупными банками (например JP Morgan, Citybank и проч.).

6.2. Деятельность по ведению реестра

Деятельностью по ведению реестра владельцев ценных бумаг признаются сбор, фиксация, обработка, хранение и предоставление данных, составляющих систему ведения реестра владельцев ценных бумаг.

Права и обязанности держателя реестра, порядок осуществления деятельности по ведению реестра определяются действующим законодательством и договором, заключенным между регистратором и эмитентом.

В обязанности держателя реестра входит:

- открыть каждому владельцу, изъявившему желание быть зарегистрированным у держателя реестра, а также номинальному держателю ценных бумаг лицевой счет в системе ведения реестра на основании уведомления об уступке требования или распоряжения о

передаче ценных бумаг, а при размещении эмиссионных ценных бумаг - на основании уведомления продавца ценных бумаг;

- вносить в систему ведения реестра все необходимые изменения и дополнения;
- производить операции на лицевых счетах владельцев и номинальных держателей ценных бумаг только по их поручению;
- доводить до зарегистрированных лиц информацию, предоставляемую эмитентом;
- предоставлять зарегистрированным в системе ведения реестра владельцам и номинальным держателям ценных бумаг, владеющим более 1 процента голосующих акций эмитента, данные из реестра об имени (наименовании) зарегистрированных в реестре владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг;
- информировать зарегистрированных в системе ведения реестра владельцев и номинальных держателей ценных бумаг о правах, закрепленных ценными бумагами, и о способах и порядке осуществления этих прав;
- строго соблюдать порядок передачи системы ведения реестра при расторжении договора с эмитентом.

Держатель реестра вносит изменения в систему ведения реестра на основании:

- распоряжения владельца о передаче ценных бумаг, или лица, действующего от его имени, или номинального держателя ценных бумаг, который зарегистрирован в системе ведения реестра в соответствии с правилами ведения реестра, установленными законодательством Российской Федерации, а при размещении эмиссионных ценных бумаг - в соответствии с порядком, установленным настоящей статьей;
- иных документов, подтверждающих переход права собственности на ценные бумаги в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Осуществление прав по предъявительским эмиссионным ценным бумагам производится по предъявлении их владельцем либо его доверенным лицом.

В случае хранения сертификатов документарных эмиссионных ценных бумаг в депозитариях права, закрепленные ценными бумагами, осуществляются на основании предъявленных этими депозитариями сертификатов по поручению, предоставляемому депозитарными договорами владельцев, с приложением списка этих владельцев. Эмитент в этом случае обеспечивает реализацию прав по предъявительским ценным бумагам лица, указанного в этом списке.

Осуществление прав по именным бездокументарным эмиссионным ценным бумагам производится эмитентом в отношении лиц, указанных в системе ведения реестра.

В случае, если данные о новом владельце такой ценной бумаги не были сообщены держателю реестра данного выпуска или номинальному держателю ценной бумаги к моменту закрытия реестра для исполнения обязательств эмитента, составляющих ценную бумагу (голосование, получение дохода и другие), исполнение обязательств по отношению к владельцу, зарегистрированному в реестре в момент его закрытия, признается надлежащим. Ответственность за своевременное уведомление лежит на приобретателе ценной бумаги.

В случае, если законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации установлены ограничения на долю участия иностранных лиц в капитале российских эмитентов, о совершенных сделках по приобретению иностранными владельцами акций, выпущенных такими российскими эмитентами, сторонам по сделке надлежит уведомлять федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг и иные органы в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Подлинность подписи физических лиц на документах о переходе прав на ценные бумаги и прав, закрепленных ценными бумагами (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации), могут быть заверены нотариально или профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Согласно п. 4 Федерального закона от 5 марта 1999 г. N 46-ФЗ "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг", лица, подписавшие проспект эмиссии ценных бумаг, несут солидарно субсидиарную ответственность за ущерб, причиненный эмитентом инвестору вследствие содержащейся в указанном проспекте недостоверной и (или) вводящей в заблуждение инвестора информации.

Независимый оценщик и аудитор, подписавшие проспект эмиссии ценных бумаг, несут солидарно с иными лицами, подписавшими проспект эмиссии ценных бумаг, субсидиарную с эмитентом ответственность за ущерб, причиненный инвестору эмитентом вследствие содержащейся в указанном проспекте недостоверной и (или) вводящей в заблуждение инвестора информации и подтвержденной ими.

Иск о возмещении ущерба по указанным выше основаниям, может быть предъявлен в суд в течение одного года со дня обнаружения нарушения, но не позднее трех лет со дня начала размещения ценных бумаг.

6.3. Обязательства по раскрытию информации участников рынка ценных бумаг

В случае регистрации проспекта ценных бумаг эмитент обязан осуществлять раскрытие информации в форме:

- ежеквартального отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг (ежеквартальный отчет);
- сообщения о существенных фактах (событиях, действиях), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность эмитента эмиссионных ценных бумаг (сообщения о существенных фактах).

Сообщениями о существенных фактах, признаются:

- сведения о реорганизации эмитента, его дочерних и зависимых обществ;
- сведения о фактах, повлекших разовое увеличение или уменьшение стоимости активов эмитента более чем на 10 процентов, о фактах, повлекших разовое увеличение чистой прибыли или чистых убытков эмитента более чем на 10 процентов, о фактах разовых сделок эмитента, размер которых либо стоимость имущества по которым составляет 10 процентов и более от активов эмитента по состоянию на дату сделки;
- сведения о выпуске эмитентом ценных бумаг, о начисленных и/или выплаченных доходах по ценным бумагам эмитента;
- сведения о появлении в реестре эмитента лица, владеющего более чем 25 процентами его эмиссионных ценных бумаг любого отдельного вида;
- сведения о датах закрытия реестра, о сроках исполнения обязательств эмитента перед владельцами, о решениях общих собраний;
- сведения о принятии уполномоченным органом эмитента решения о выпуске эмиссионных ценных бумаг.

Владелец обязан осуществлять раскрытие информации о своем владении эмиссионными ценными бумагами какого-либо эмитента, за исключением облигаций, не конвертируемых в акции, в следующих случаях:

- владелец вступил во владение 20 процентами или более любого вида эмиссионных ценных бумаг эмитента;
- владелец увеличил свою долю владения любым видом эмиссионных ценных бумаг эмитента до уровня, кратного каждым 5 процентам свыше 20 процентов этого вида ценных бумаг;
- владелец снизил свою долю владения любым видом эмиссионных ценных бумаг эмитента до уровня, кратного каждым 5 процентам свыше 20 процентов этого вида ценных бумаг.

Профессиональные участники рынка ценных бумаг обязаны осуществлять раскрытие информации о своих операциях с ценными бумагами в следующих случаях:

- профессиональный участник рынка ценных бумаг произвел в течение одного квартала операции с одним видом ценных бумаг одного эмитента, если количество ценных бумаг по этим операциям составило не менее 100 процентов от общего количества указанных ценных бумаг;
- профессиональный участник рынка ценных бумаг произвел разовую операцию с одним видом ценных бумаг одного эмитента, если количество ценных бумаг по этой операции составило не менее 15 процентов от общего количества указанных ценных бумаг.

6.4. Правовое положение инвестиционных фондов[46]

Инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления.

Акционерный инвестиционный фонд - открытое акционерное общество, исключительным предметом деятельности которого является инвестирование имущества в ценные бумаги и иные объекты, и фирменное наименование которого содержит слова "акционерный инвестиционный фонд" или "инвестиционный фонд".

Акционерный инвестиционный фонд не вправе осуществлять иные виды предпринимательской деятельности.

Акционерный инвестиционный фонд вправе осуществлять свою деятельность только на основании специального разрешения (лицензии).

Размер собственных средств акционерного инвестиционного фонда на дату представления документов для получения лицензии должен соответствовать требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Согласно постановлению ФКЦБ от 31 июля 2002 г. N 28/пс размер собственных средств акционерного инвестиционного фонда на дату представления документов для получения лицензии должен составлять не менее 5 млн. рублей.

Акционерами акционерного инвестиционного фонда не могут являться специализированный депозитарий, регистратор, оценщик и аудитор, заключившие соответствующие договоры с этим акционерным инвестиционным фондом.

Имущество акционерного инвестиционного фонда подразделяется на имущество, предназначенное для инвестирования (инвестиционные

[46] Регулируется федеральным законом от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

резервы), и имущество, предназначенное для обеспечения деятельности его органов управления и иных органов акционерного инвестиционного фонда, в соотношении, определенном уставом акционерного инвестиционного фонда.

Инвестиционные резервы акционерного инвестиционного фонда (далее - активы акционерного инвестиционного фонда) должны быть переданы в доверительное управление управляющей компании, соответствующей требованиям Федерального закона № 156-ФЗ.

Акционерный инвестиционный фонд не вправе размещать иные ценные бумаги, кроме обыкновенных именных акций.

Акционерный инвестиционный фонд не вправе осуществлять размещение акций путем закрытой подписки.

Акции акционерного инвестиционного фонда могут оплачиваться только денежными средствами или имуществом, предусмотренным его инвестиционной декларацией.

Устав акционерного инвестиционного фонда в дополнение к положениям, предусмотренным Федеральным законом "Об акционерных обществах", должен содержать положение о том, что исключительным предметом деятельности этого акционерного инвестиционного фонда является инвестирование в имущество, определенное в соответствии с законом и указанное в его инвестиционной декларации.

Инвестиционная декларация, изменения или дополнения к ней утверждаются общим собранием акционеров акционерного инвестиционного фонда, если ее утверждение не отнесено его уставом к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) этого фонда. Инвестиционная декларация, а также все изменения или дополнения к ней в 10-дневный срок со дня утверждения представляются в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

В случае, если уставом акционерного инвестиционного фонда утверждение инвестиционной декларации (изменений и дополнений к ней) отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) акционерного инвестиционного фонда, текст инвестиционной декларации с учетом внесенных в нее изменений и дополнений доводится до сведения акционеров этого акционерного инвестиционного фонда в 10-дневный срок со дня утверждения советом директоров (наблюдательным советом) соответствующих изменений и дополнений в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров.

Паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве

собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом. Таким образом, объектом оценки в отношении паевого инвестиционного фонда может являться только имущественный комплекс или доля в нем.

Паевой инвестиционный фонд должен иметь название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее его по отношению к иным паевым инвестиционным фондам.

Условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Согласно ст. 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению имуществом.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У.".

При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается. Данный аспект связан с правовым положением долевых собственников, которые, по общему правилу, имеют преимущественное право по приобретению отчуждаемых долей в общей долевой собственности.

Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать одно из следующих условий:

- наличие у владельца инвестиционных паев права в любой рабочий день требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом между ним и управляющей компанией или погашения части принадлежащих ему инвестиционных паев;
- наличие у владельца инвестиционных паев права в течение срока, установленного правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом между ним и управляющей компанией или погашения части принадлежащих ему инвестиционных паев;
- отсутствие у владельца инвестиционных паев права требовать от управляющей компании прекращения договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом до истечения срока его действия иначе, как в случаях, предусмотренных законом.

Паевые инвестиционные фонды, правила доверительного управления которых предусматривают одно из указанных выше

условий, называются соответственно открытыми паевыми инвестиционными фондами, интервальными паевыми инвестиционными фондами и закрытыми паевыми инвестиционными фондами.

Срок действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указываемый в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом, не должен превышать 15 лет.

Срок действия договора доверительного управления интервальным паевым инвестиционным фондом истекает по окончании последнего срока погашения инвестиционных паев перед истечением предусмотренного правилами доверительного управления интервальным паевым инвестиционным фондом срока действия указанного договора.

Срок действия договора доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, указываемый в правилах доверительного управления этим фондом, не может быть менее одного года с начала срока формирования этого паевого инвестиционного фонда.

Если это предусмотрено правилами доверительного управления открытым и интервальным паевыми инвестиционными фондами, срок действия соответствующего договора доверительного управления считается продленным на тот же срок, если владельцы инвестиционных паев не потребовали погашения всех принадлежащих им инвестиционных паев.

В доверительное управление открытым и интервальным паевыми инвестиционными фондами учредители доверительного управления могут передавать только денежные средства.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом учредители доверительного управления могут передавать денежные средства, а также, если это предусмотрено правилами доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией.

Передача учредителями доверительного управления в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

Инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Инвестиционный пай открытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от

управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот паевой инвестиционный фонд, в любой рабочий день.

Инвестиционный пай интервального паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот паевой инвестиционный фонд, не реже одного раза в год в течение срока, определенного правилами доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом.

Инвестиционный пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот паевой инвестиционный фонд, в случаях, предусмотренных законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот паевой инвестиционный фонд, право на получение такого дохода.

Каждый инвестиционный пай удостоверяет одинаковую долю в праве общей собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, и одинаковые права.

Инвестиционный пай не является эмиссионной ценной бумагой.

Права, удостоверенные инвестиционным паем, фиксируются в бездокументарной форме.

Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющими компаниями открытого и интервального паевых инвестиционных фондов, не ограничивается. Количество инвестиционных паев, выдаваемых управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда, указывается в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом.

Инвестиционный пай не имеет номинальной стоимости.

Количество инвестиционных паев, принадлежащих одному владельцу, может выражаться дробным числом.

Выпуск производных от инвестиционных паев ценных бумаг не допускается.

Инвестиционные паи свободно обращаются по окончании формирования паевого инвестиционного фонда. Ограничения обращения инвестиционных паев могут устанавливаться федеральным законом.

Учет прав на инвестиционные паи осуществляется на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда и, если это предусмотрено правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, на счетах депо депозитариями, которым для этих целей в реестре владельцев инвестиционных паев открываются лицевые счета номинальных держателей. При этом депозитарии, за исключением депозитариев, осуществляющих учет прав на инвестиционные паи, обращающиеся через организатора торговли, не вправе открывать счета депо другим депозитариям, выполняющим функции номинальных держателей ценных бумаг своих клиентов (депонентов).

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать следующие сведения:

- название паевого инвестиционного фонда;
- тип паевого инвестиционного фонда (открытый, интервальный, закрытый);
- полное фирменное наименование управляющей компании;
- полное фирменное наименование специализированного депозитария;
- полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев;
- полное фирменное наименование аудитора;
- инвестиционную декларацию;
- стоимость имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, по достижении которой паевой инвестиционный фонд является сформированным;
- срок формирования паевого инвестиционного фонда, который должен начинаться не позднее шести месяцев с момента регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом и не должен превышать три месяца;
- права и обязанности управляющей компании;
- срок действия договора доверительного управления;
- порядок подачи заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев;
- порядок и сроки включения в состав паевого инвестиционного фонда внесенных денежных средств (иного имущества);
- порядок и сроки выплаты денежной компенсации в связи с погашением инвестиционных паев;
- порядок определения расчетной стоимости инвестиционного пая, суммы, на которую выдается инвестиционный пай, а также суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;

- порядок и сроки внесения в реестр владельцев инвестиционных паев записей о приобретении, об обмене, о передаче и погашении инвестиционных паев;
- права владельцев инвестиционных паев;
- размер вознаграждения управляющей компании, специализированного депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитора;
- виды и максимальный размер расходов, связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;
- порядок раскрытия информации о паевом инвестиционном фонде, в том числе наименование печатного издания, в котором опубликовывается информация о паевом инвестиционном фонде.

Правила доверительного управления интервальным паевым инвестиционным фондом наряду с вышеприведенными сведениями, должны также содержать сведения о сроках приема заявок на погашение инвестиционных паев.

Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом должны также содержать сведения о количестве инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда и о порядке созыва и проведения общего собрания владельцев инвестиционных паев.

Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, инвестиционная декларация которого предусматривает возможность инвестирования в недвижимое имущество, имущественные права на недвижимое имущество и (или) в иное имущество, оценка которого в соответствии с федеральным законом об инвестиционных фондах, должны содержать полное фирменное наименование оценщика и размер его вознаграждения.

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом каждого типа должны соответствовать типовым правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом соответствующего типа, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Общее собрание владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда принимает решения по вопросам:

- об утверждении изменений и дополнений в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом в части его инвестиционной декларации;
- изменений и дополнений в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, связанных с увеличением вознаграждения управляющей компании, специализированного

депозитария, лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев, аудитора и оценщика, с расширением видов и увеличением максимального размера расходов, связанных с доверительным управлением закрытым паевым инвестиционным фондом, с введением или увеличением размеров скидок в связи с погашением инвестиционных паев, а также об утверждении иных предусмотренных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг изменений и дополнений в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом;

- о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании (в том числе определенной по итогам конкурса, проведенного в соответствии с законом специализированным депозитарием);
- о досрочном прекращении договора доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом.

Прекращение паевого инвестиционного фонда осуществляется в случаях, если:

- по окончании срока формирования паевого инвестиционного фонда стоимость имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, оказалась меньше стоимости имущества, определенной правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, по достижении которой паевой инвестиционный фонд является сформированным;
- подана заявка (заявки) на погашение всех инвестиционных паев;
- приостановлено действие лицензии или аннулирована лицензия у управляющей компании и в течение трех месяцев со дня приостановления действия лицензии или аннулирования лицензии ее права и обязанности не переданы другой управляющей компании;
- приостановлено действие лицензии или аннулирована лицензия у специализированного депозитария и в течение трех месяцев со дня приостановления действия лицензии или аннулирования лицензии его права и обязанности не переданы другому специализированному депозитарию;
- принято решение о добровольной ликвидации управляющей компании и в течение трех месяцев со дня принятия этого решения ее права и обязанности не переданы другой управляющей компании;
- истек срок действия договора доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом;
- принято соответствующее решение управляющей компании, если право принятия такого решения предусмотрено правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

В состав активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов могут входить денежные средства, в том числе в иностранной валюте, а также соответствующие требованиям, установленным нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг:

- государственные ценные бумаги Российской Федерации и государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации;
- муниципальные ценные бумаги;
- акции и облигации российских открытых акционерных обществ;
- ценные бумаги иностранных государств;
- акции иностранных акционерных обществ и облигации иностранных коммерческих организаций;
- иные ценные бумаги, предусмотренные нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить только в состав активов акционерных инвестиционных фондов и активов закрытых паевых инвестиционных фондов.

Требования к составу активов акционерного инвестиционного фонда определяются в его инвестиционной декларации, а требования к составу активов паевого инвестиционного фонда - в инвестиционной декларации, содержащейся в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом. До формирования паевого инвестиционного фонда в его активы может входить только имущество, переданное учредителями доверительного управления.

В случае прекращения паевого инвестиционного фонда имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, подлежит реализации.

Денежные средства, составляющие паевой инвестиционный фонд и поступившие в него после реализации имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, распределяются в следующем порядке:

- в первую очередь - кредиторам (за исключением управляющей компании этого паевого инвестиционного фонда), требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в том числе специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им на день возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, а также лицам, заявки которых на погашение инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, причитающихся им денежных компенсаций;

- во вторую очередь - лицу, осуществлявшему прекращение паевого инвестиционного фонда, связанных с этим расходов (за исключением случаев, когда в соответствии с законом такое возмещение не производится), а в случае, если прекращение паевого инвестиционного фонда осуществляется лицом, определенным федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг, также и вознаграждения за исполнение обязанностей по прекращению паевого инвестиционного фонда;

- в третью очередь - управляющей компании вознаграждения, начисленного ей как на день, так и после дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда (за исключением случая прекращения паевого инвестиционного фонда на основании приостановления действия или аннулирования лицензии у управляющей компании и иных случаев, когда в соответствии с законом вознаграждение не выплачивается), а также - специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им после дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда;

- в четвертую очередь - владельцам инвестиционных паев денежной компенсации путем распределения оставшегося имущества пропорционально количеству принадлежащих им инвестиционных паев.

Лицо, осуществляющее прекращение паевого инвестиционного фонда, может получить причитающееся ему вознаграждение за исполнение обязанностей по прекращению паевого инвестиционного фонда только после завершения всех расчетов в соответствии с очередностью.

После завершения расчетов, лицо, осуществляющее прекращение паевого инвестиционного фонда, составляет отчет о прекращении паевого инвестиционного фонда и представляет его в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Требования к отчету о прекращении паевого инвестиционного фонда и порядку его представления устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг утверждает отчет о прекращении паевого инвестиционного фонда и принимает решение об исключении паевого инвестиционного фонда из реестра паевых инвестиционных фондов.

Сумма вознаграждений управляющей компании, специализированного депозитария, в том числе управляющей компании или специализированного депозитария, на которых обязанности по прекращению паевого инвестиционного фонда возложены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг, а также лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев,

оценщика и аудитора после возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда не может превышать 5 процентов суммы денежных средств, составляющих паевой инвестиционный фонд и поступивших в него после реализации составляющего его имущества.

Инвестиционная декларация акционерного инвестиционного фонда и инвестиционная декларация паевого инвестиционного фонда должны соответственно содержать:

- описание целей инвестиционной политики акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда;
- перечень объектов инвестирования;
- описание рисков, связанных с инвестированием в указанные объекты инвестирования;
- требования к структуре активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда.

Оценка активов инвестиционных фондов

Оценка активов акционерного инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Данный порядок утвержден положением «о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда (утв. постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 22 октября 2003 г. N 03-42/пс).

Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда и чистых активов паевого инвестиционного фонда определяется как разница между стоимостью активов такого фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов.

Стоимость активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда определяется как сумма денежных средств на счетах и во вкладах и оценочной стоимости иного имущества, составляющего указанные активы. Оценочной стоимостью ценных бумаг, допущенных к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг, в том числе инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, является их признаваемая котировка.

Признаваемая котировка ценной бумаги, допущенной к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг, определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная в соответствии с правилами, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг, по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение одного операционного дня, т.е. периода времени с момента

начала торгового дня до момента определения стоимости чистых активов, если число таких сделок составляет не менее десяти.

В случае если в течение операционного дня совершено менее десяти сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних десяти операционных дней, если число таких сделок составляет не менее десяти.

В случае если по ценной бумаге в течение последних десяти операционных дней через организатора торговли было совершено менее десяти сделок, то ее признаваемая котировка отсутствует. В этом случае оценочной стоимостью инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда является его расчетная стоимость на момент определения стоимости чистых активов, а оценочной стоимостью иных ценных бумаг - цена их приобретения.

Оценочная стоимость ценных бумаг, не допущенных к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда), определяется оценщиком акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда.

Оценочной стоимостью инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к обращению через организаторов торговли на рынке ценных бумаг, является расчетная стоимость одного инвестиционного пая на момент определения стоимости чистых активов.

Оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, строящихся и реконструируемых объектов недвижимого имущества, проектно-сметной документации, долей в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью, векселей определяется оценщиком акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда.

При определении стоимости активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда учитывается также дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с указанными активами.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по банковским вкладам и ценным бумагам, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда и активы паевого инвестиционного фонда, принимается в расчет стоимости активов в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), установленной в договоре банковского вклада или решении о выпуске ценных бумаг. Не принимается в расчет стоимости активов фонда начисленный процентный (купонный) доход по ценным бумагам, если он включен в оценочную стоимость таких ценных бумаг, а также если существует неопределенность с фактическим получением указанного дохода, в том числе в случаях, когда эмитент ценных бумаг отвечает

признакам банкротства или у эмитента имеются просроченные процентные выплаты.

Объявленные, но не полученные дивиденды по акциям, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда и активы паевого инвестиционного фонда, решение о выплате которых принято общим собранием акционеров акционерного общества, не принимаются в расчет стоимости активов.

Активы акционерного инвестиционного фонда и активы паевого инвестиционного фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, выраженные в иностранной валюте, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату определения стоимости чистых активов.

Оценочной стоимостью ценных бумаг, допущенных к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг, в том числе инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, является их признаваемая котировка.

Признаваемая котировка ценной бумаги, допущенной к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг, определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная в соответствии с правилами, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг, по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение одного операционного дня, т.е. периода времени с момента начала торгового дня до момента определения стоимости чистых активов, если число таких сделок составляет не менее десяти.

В случае если в течение операционного дня совершено менее десяти сделок с ценной бумагой, признаваемая котировка определяется как ее средневзвешенная цена, рассчитанная по сделкам, совершенным с этой ценной бумагой в течение последних десяти операционных дней, если число таких сделок составляет не менее десяти.

В случае если по ценной бумаге в течение последних десяти операционных дней через организатора торговли было совершено менее десяти сделок, то ее признаваемая котировка отсутствует. В этом случае оценочной стоимостью инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда является его расчетная стоимость на момент определения стоимости чистых активов, а оценочной стоимостью иных ценных бумаг - цена их приобретения.

Оценочная стоимость ценных бумаг, не допущенных к обращению через организатора торговли на рынке ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда), определяется оценщиком акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда.

Оценочной стоимостью инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, не допущенных к обращению через организаторов торговли на рынке ценных бумаг, является расчетная

стоимость одного инвестиционного пая на момент определения стоимости чистых активов.

Оценочная стоимость объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, строящихся и реконструируемых объектов недвижимого имущества, проектно-сметной документации, долей в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью, векселей определяется оценщиком акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда.

Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, принадлежащего акционерным инвестиционным фондам, а также имущества, составляющего паевые инвестиционные фонды, осуществляется оценщиком, имеющим соответствующую лицензию.

Оценка указанного имущества должна осуществляться при его приобретении и отчуждении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Оценщиками акционерного инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда не могут быть аффилированные лица акционерного инвестиционного фонда, управляющей компании и специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда, аудитора акционерного инвестиционного фонда и аудитора управляющей компании паевого инвестиционного фонда.

Величина обязательств акционерного инвестиционного фонда по продаже акций или обязательства управляющей компании паевого инвестиционного фонда по выдаче инвестиционных паев считается равной сумме денежных средств и (или) оценочной стоимости иного имущества, поступившего в оплату акций акционерного инвестиционного фонда (инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда).

Величина обязательств управляющей компании паевого инвестиционного фонда по выплате денежной компенсации при погашении инвестиционных паев такого фонда считается равной сумме указанной денежной компенсации, подлежащей выплате.

Величина обязательств по возмещению управляющей компании паевого инвестиционного фонда за счет имущества, составляющего такой фонд, собственных или заемных средств, использованных для погашения инвестиционных паев, считается равной сумме указанных денежных средств, использованных управляющей компанией для погашения инвестиционных паев.

Обязательства по уплате процентов по кредитам и займам, привлеченным управляющей компанией паевого инвестиционного фонда для погашения инвестиционных паев, исполняются за счет

собственного имущества управляющей компании и не включаются в расчет стоимости чистых активов фонда.

Величина обязательства по выплате владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда дохода от доверительного управления имуществом, составляющим такой фонд, считается равной сумме подлежащего выплате дохода. Момент возникновения указанного обязательства определяется в соответствии с правилами доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом.

Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании и оплату услуг специализированного депозитария, аудитора, оценщика акционерного инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда, а также лица, осуществляющего ведение реестра акционеров акционерного инвестиционного фонда, и лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, формируется исходя из расчетной величины вознаграждения, определенного на отчетную дату в соответствии с договорами акционерного инвестиционного фонда с указанными лицами и правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Резерв предстоящих расходов формируется нарастающим итогом в течение отчетного года в следующем порядке: сумма резерва для акционерных инвестиционных фондов, а также интервальных и закрытых паевых инвестиционных фондов ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой части расчетной величины вознаграждения на соответствующую отчетную дату, а для открытых паевых инвестиционных фондов - ежедневно увеличивается на сумму, равную одной триста шестьдесят пятой части расчетной величины вознаграждения на соответствующую отчетную дату.

Для целей определения стоимости чистых активов размер сформированного резерва уменьшается на суммы, выплаченные в течение отчетного года в качестве вознаграждения и оплаты услуг указанным в настоящем пункте лицам.

Величина иных обязательств, подлежащих исполнению за счет активов акционерного инвестиционного фонда или активов паевого инвестиционного фонда, в том числе обязательств по уплате сумм скидок (надбавок) к расчетной стоимости инвестиционного пая управляющей компании паевого инвестиционного фонда и (или) агентам по выдаче, погашению и обмену инвестиционных паев, считается равной сумме кредиторской задолженности на отчетную дату.

Результаты определения стоимости чистых активов, а также расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда отражаются в справке о стоимости чистых активов и приложениях к ней.

7. ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Основная ценность нематериального
мира в его связи с материальным.

/Г.П. Щедровицкий/

К наиболее зависимым от правового регулирования объектам оценки можно отнести объекты, которые в зарубежной практике именуются “intangibles” или в буквальном переводе некоторых авторов (А.Н. Козырев) «неосязаемости», то есть объекты, материальная форма которых является вторичной. Данные объекты представлены широким разнообразием не только в их экономической, но и в правовой форме. Непосредственно влияющими на оценку факторами, по отношению данных объектов является их правовая охрана (в том числе на международном уровне), статус и возможность отчуждения в той или иной форме.

К данным категориям имущества и имущественных прав традиционно (Наиболее подробно данная категория объектов описана в учебном пособии д.ю.н., профессора И.А. Зенина «Гражданское право Российской федерации», Москва МЭСИ, 2003.) относят следующие объекты:

- регулируемые авторским правом, в том числе правовая охрана программ для ЭВМ, баз данных и топологий интегральных ЭВМ, имеющая свои правовые особенности;
- охраняемые смежными правами;
- объекты патентного права (права на изобретения, полезную модель и промышленный образец, права на селекционные достижения);
- исключительные права на средства индивидуализации товаров и их производителей (права на фирменное наименование, товарный знак (знак обслуживания), места нахождения товара);
- ноу-хау или коммерческая тайна предприятия;

- личные неимущественные права (имя, честь, достоинство, деловая репутация);
- деловая репутация в смысле нематериальной части стоимости бизнеса (гудвилл).

В рамках Правил бухгалтерского учета[50], к нематериальным активам предъявляются следующие требования:

- отсутствие материально-вещественной (физической) структуры;
- возможность идентификации (выделения, отделения) организацией от другого имущества;
- использование в производстве продукции, при выполнении или оказании услуг либо для управленческих нужд организации;
- использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организацией не предполагается последующая перепродажа данного имущества;
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и исключительного права у организации на результаты интеллектуальной деятельности (патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор уступки (приобретения) патента, товарного знака и т.п.).

К нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты, отвечающие всем признакам, приведенным выше

- объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):
- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезная модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения;
- в составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в

[50] ПБУ "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2000".

соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них. Таким образом, данное ПБУ определяет более узкий круг объектов «неосязаемостей», признаваемых в бухгалтерском учете. Таким образом, понятие нематериального актива более узкое, чем интеллектуальная собственность. Интересно, что в понимании МСФО «человеческий» капитал может быть признан нематериальным активом, если есть законные способы поддержания кадрового состава, имеющего нематериальный потенциал на некоторый срок.

Согласно ст.138 ГК, в случаях и в порядке, установленных ГК и другими законами, признается исключительное право (интеллектуальная собственность) гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.). Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя.

7.1. Авторские и смежные права

Согласно ст. 6 Закона РФ от 9 июля 1993 г. N 5351-I "Об авторском праве и смежных правах", авторское право распространяется на произведения науки, литературы и искусства, являющиеся результатом творческой деятельности, независимо от назначения и достоинства произведения, а также от способа его выражения, как на обнародованные, так и на необнародованные, существующие в какой-либо объективной форме:

- письменной (рукопись, машинопись, нотная запись и проч.);
- устной (публичное произнесение, публичное исполнение и так далее);
- звуко- или видеозаписи (механической, магнитной, цифровой, оптической и так далее);
- изображения (рисунок, эскиз, картина, план, чертеж, кино-, теле-, видео- или фотокадр и так далее);
- объемно-пространственной (скульптура, модель, макет, сооружение и так далее);
- в других формах.

Объектами авторского права являются:

- литературные произведения (включая программы для ЭВМ);
- драматические и музыкально-драматические произведения, сценарные произведения;
- хореографические произведения и пантомимы;
- музыкальные произведения с текстом или без текста;
- аудиовизуальные произведения (кино-, теле- и видеофильмы, слайдфильмы, диафильмы и другие кино- и телепроизведения);
- произведения живописи, скульптуры, графики, дизайна, графические рассказы, комиксы и другие произведения изобразительного искусства;
- произведения декоративно-прикладного и сценографического искусства;
- произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства;
- фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии;
- географические, геологические и другие карты, планы, эскизы и пластические произведения, относящиеся к географии, топографии и к другим наукам;
- другие произведения.
- Охрана программ для ЭВМ распространяется на все виды программ для ЭВМ (в том числе на операционные системы), которые могут быть выражены на любом языке и в любой форме, включая исходный текст и объектный код.
- производные произведения (переводы, обработки, аннотации, рефераты, резюме, обзоры, инсценировки, аранжировки и другие переработки произведений наук, литературы и искусства);
- сборники (энциклопедии, антологии, базы данных) и другие составные произведения, представляющие собой по подбору или расположению материалов результат творческого труда.

К объектам смежных прав относятся:

- фонограмма;
- исполнение;
- постановка;
- передача организацией эфирного и кабельного вещания.

Охрана авторских и смежных прав производится без выдачи специального документа, патента, проведение экспертизы и проч. Существует презумпция авторства произведения или объекта смежных прав. Охрана объектов авторского права производится в течении 50 лет с даты смерти автора произведения, смежные права, по общему правилу, охраняются также в течение 50 лет. Нарушение авторских и смежных

прав охраняется также ст.146 Уголовного кодекса Российской Федерации.

7.2. Патентные права

Согласно Патентного закона РФ от 23 сентября 1992 г. N 3517-I к объектам патентного права относятся изобретение, полезная модель и промышленный образец.

В качестве изобретения охраняется техническое решение в любой области, относящееся к продукту (в частности, устройству, веществу, штамму микроорганизма, культуре клеток растений или животных) или способу (процессу осуществления действий над материальным объектом с помощью материальных средств). Изобретению предоставляется правовая охрана, если оно является новым, имеет изобретательский уровень и промышленно применимо. В качестве полезной модели охраняется техническое решение, относящееся к устройству. Полезная модель признается соответствующей условиям патентоспособности, если она является новой и промышленно применимой. В качестве промышленного образца охраняется художественно-конструкторское решение изделия промышленного или кустарно-ремесленного производства, определяющее его внешний вид. Промышленному образцу предоставляется правовая охрана, если он является новым и оригинальным. Патент на изобретение, по общему правилу, действует до истечения двадцати лет с даты подачи заявки в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности. Патент на полезную модель действует до истечения пяти лет с даты подачи заявки в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности. Срок действия патента на полезную модель может быть продлен федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности по ходатайству патентообладателя, но не более чем на три года.

Патент на промышленный образец действует до истечения десяти лет с даты подачи заявки в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности. Срок действия патента на промышленный образец может быть продлен федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности по ходатайству патентообладателя, но не более чем на пять лет.

Объекты патентного права требуют соблюдения специальных процедур для признания и защиты прав на них. Этот факт связан с тем, что эти объекты повторимы и требуют закрепления приоритета со стороны потенциального патентообладателя. Существуют ряд правовых ограничений на патентоспособность, так не могут быть выданы патенты на объекты представляющие государственную тайну. Всеобщий доступ к патентной информации может нанести ущерб интеллектуальной собственности разглашением ноу-хау патентообладателя. С этим связан

кризис патентного права[61], которое, несмотря на правовую защиту патентов, приводит к разглашению информации об изобретениях, полезных моделях и промышленных образцов, что не защищает патентообладателя от фактических неправомерных действиях, которые не могут быть должным образом проконтролированы. Данный факт провоцирует отказ многих потенциальных патентообладателей от регистрации их права с целью сохранить в тайне секреты своих изобретений, полезных моделей или промышленных образцов.

Селекционные достижения регулируются Законом РФ от 6 августа 1993 г. N 5605-1

"О селекционных достижениях". Селекционное достижение это сорт растений, порода животных.

Согласно ст. 4 указанного закона, патент выдается на селекционное достижение, отвечающее критериям охраноспособности и относящееся к ботаническим и зоологическим родам и видам, перечень которых устанавливается Госкомиссией с учетом международных обязательств Российской Федерации.

Критериями охраноспособности селекционного достижения являются:

- новизна;
- отличимость;
- однородность (растения сорта, животные породы должны быть достаточно однородны по своим признакам с учетом отдельных отклонений, которые могут иметь место в связи с особенностями размножения);
- стабильность (селекционное достижение считается стабильным, если его основные признаки остаются неизменными после неоднократного размножения или, в случае особого цикла размножения, в конце каждого цикла размножения).

По общему правилу селекционные достижения охраняются в течении 30 лет с даты регистрации в соответствующем государственном реестре.

Нарушение изобретательских и патентных прав охраняется также ст. 147 УК РФ.

[61] И.А. Зенин «Гражданское право Российской федерации», Москва МЭСИ, 1999. С 143.

7.3. Исключительные права на средства индивидуализации товаров и их производителей

Согласно ст.54 ГК РФ Юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на его организационно-правовую форму. Наименования некоммерческих организаций, а в предусмотренных законом случаях наименования коммерческих организаций должны содержать указание на характер деятельности юридического лица.

Наименование и место нахождения юридического лица указываются в его учредительных документах. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, должно иметь фирменное наименование. Юридическое лицо, фирменное наименование которого зарегистрировано в установленном порядке, имеет исключительное право его использования. Лицо, неправомерно использующее чужое зарегистрированное фирменное наименование, по требованию обладателя права на фирменное наименование обязано прекратить его использование и возместить причиненные убытки.

Согласно закону РФ от 23 сентября 1992 г. N 3520-I "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров", товарный знак и знак обслуживания это обозначения, служащие для индивидуализации товаров, выполняемых работ или оказываемых услуг юридических или физических лиц. Правовая охрана товарного знака в Российской Федерации предоставляется на основании его государственной регистрации. Товарный знак регистрируется для обозначения определенной категории товаров. Правообладатель вправе использовать товарный знак и запрещать использование товарного знака другими лицами. Никто не может использовать охраняемый в Российской Федерации товарный знак без разрешения правообладателя.

Незаконным использованием товарного знака признается использование без его разрешения в гражданском обороте товарного знака или сходного с ним до степени смешения обозначения в отношении товаров, для индивидуализации которых товарный знак зарегистрирован, или однородных товаров:

- на товарах, на этикетках, упаковках этих товаров, которые производятся, предлагаются к продаже, продаются, демонстрируются на выставках и ярмарках или иным образом вводятся в гражданский оборот, либо хранятся и перевозятся с этой целью, либо ввозятся на территорию России;
- при выполнении работ, оказании услуг;
- на документации, связанной с введением товаров в гражданский оборот;
- в предложениях к продаже товаров;

- в сети Интернет, в частности в доменном имени и при других способах адресации.

Товары, этикетки, упаковки этих товаров, на которых незаконно используется товарный знак или сходное с ним до степени смешения обозначение, являются контрафактными.

Обладателем исключительного права на товарный знак может быть юридическое лицо или осуществляющее предпринимательскую деятельность физическое лицо.

Срок правовой охраны товарного знака -10 лет, однако он может быть продлен по дополнительному заявлению правообладателя каждый раз на 10 лет.

Наименование места происхождения товара - это обозначение, представляющее собой либо содержащее современное или историческое наименование страны, населенного пункта, местности или другого географического объекта или производное от такого наименования и ставшее известным в результате его использования в отношении товара, особые свойства которого исключительно или главным образом определяются характерными для данного географического объекта природными условиями и/или людскими факторами.

Правовая охрана наименования места происхождения товара в Российской Федерации возникает на основании его регистрации. Наименование места происхождения товара может быть зарегистрировано одним или несколькими юридическими или физическими лицами. Лицо, зарегистрировавшее наименование места происхождения товара, получает право пользования им. Право пользования этим же наименованием места происхождения товара может быть предоставлено любому юридическому или физическому лицу, которое в границах того же географического объекта производит товар, обладающий теми же основными свойствами. Свидетельство действует до истечения десяти лет, считая с даты подачи заявки в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности.

Срок действия свидетельства может быть продлен по заявлению обладателя свидетельства и при условии представления им заключения компетентного органа, в котором подтверждается, что обладатель свидетельства производит в границах соответствующего географического объекта товар, обладающий указанными в Реестре свойствами.

Заявление о продлении подается в течение последнего года действия свидетельства. Срок действия свидетельства продлевается каждый раз на десять лет.

Режим товарного знака охраняется также и Уголовным кодексом, статья 180 УК РФ устанавливает составы преступлений, вызванных незаконным использованием товарного знака.

7.4. Ноу-хау

В условиях кризиса патентного права, объекты, не охраняемые вышеперечисленными режимами, попадают под достаточно общую категорию интеллектуальной собственности –коммерческой тайной или «ноу-хау».

Согласно ст. 139 ГК РФ, информация составляет служебную или коммерческую тайну в случае, когда информация имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности.

Согласно Федерального закона от 29 июля 2004 г. N 98-ФЗ "О коммерческой тайне" коммерческая тайна это конфиденциальность информации, позволяющая ее обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать неоправданных расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную коммерческую выгоду.

Право на отнесение информации к составляющей коммерческую тайну, и на определение перечня и состава такой информации принадлежит обладателю такой информации. При этом, информация, самостоятельно полученная лицом при осуществлении исследований, систематических наблюдений или иной деятельности, считается полученной законным способом, несмотря на то, что содержание указанной информации может совпадать с содержанием информации, составляющей коммерческую тайну, обладателем которой является другое лицо. Информация, составляющая коммерческую тайну, полученная от ее обладателя на основании договора или другом законном основании, считается полученной законным способом.

Информация, составляющая коммерческую тайну, обладателем которой является другое лицо, считается полученной незаконно, если ее получение осуществлялось с умышленным преодолением принятых обладателем информации, составляющей коммерческую тайну, мер по охране конфиденциальности этой информации, а также если получающее эту информацию лицо знало или имело достаточные основания полагать, что эта информация составляет коммерческую тайну, обладателем которой является другое лицо, и что осуществляющее передачу этой информации лицо не имеет на передачу этой информации законного основания.

Законом и иными правовыми актами определяются сведения, которые не могут составлять служебную или коммерческую тайну. Согласно закону о коммерческой тайне режим коммерческой тайны не может быть установлен лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, в отношении следующих сведений:

- содержащихся в учредительных документах юридического лица, документах, подтверждающих факт внесения записей о юридических лицах и об индивидуальных предпринимателях в соответствующие государственные реестры;
- содержащихся в документах, дающих право на осуществление предпринимательской деятельности;
- о составе имущества государственного или муниципального унитарного предприятия, государственного учреждения и об использовании ими средств соответствующих бюджетов;
- о загрязнении окружающей среды, состоянии противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологической и радиационной обстановке, безопасности пищевых продуктов и других факторах, оказывающих негативное воздействие на обеспечение безопасного функционирования производственных объектов, безопасности каждого гражданина и безопасности населения в целом;
- о численности, о составе работников, о системе оплаты труда, об условиях труда, в том числе об охране труда, о показателях производственного травматизма и профессиональной заболеваемости, и о наличии свободных рабочих мест;
- о задолженности работодателей по выплате заработной платы и по иным социальным выплатам;
- о нарушениях законодательства Российской Федерации и фактах привлечения к ответственности за совершение этих нарушений;
- об условиях конкурсов или аукционов по приватизации объектов государственной или муниципальной собственности;
- о размерах и структуре доходов некоммерческих организаций, о размерах и составе их имущества, об их расходах, о численности и об оплате труда их работников, об использовании безвозмездного труда граждан в деятельности некоммерческой организации;
- о перечне лиц, имеющих право действовать без доверенности от имени юридического лица.

Информация, составляющая служебную или коммерческую тайну, защищается способами, предусмотренными Гражданским Кодексом и другими законами.

Лица, незаконными методами получившие информацию, которая составляет служебную или коммерческую тайну, обязаны возместить причиненные убытки. Такая же обязанность возлагается на работников, разгласивших служебную или коммерческую тайну вопреки трудовому договору, в том числе контракту, и на контрагентов, сделавших это вопреки гражданско-правовому договору.

Права обладателя информации, составляющей коммерческую тайну, возникают с момента установления им в отношении такой

информации режима коммерческой тайны. Обладатель информации, составляющей коммерческую тайну, имеет право:

- устанавливать, изменять и отменять в письменной форме режим коммерческой тайны;
- использовать информацию, составляющую коммерческую тайну, для собственных нужд в порядке, не противоречащем законодательству Российской Федерации;
- разрешать или запрещать доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, определять порядок и условия доступа к этой информации;
- вводить в гражданский оборот информацию, составляющую коммерческую тайну, на основании договоров, предусматривающих включение в них условий об охране конфиденциальности этой информации;
- требовать от юридических и физических лиц, получивших доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления, которым предоставлена информация, составляющая коммерческую тайну, соблюдения обязанностей по охране ее конфиденциальности;
- требовать от лиц, получивших доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, в результате действий, осуществленных случайно или по ошибке, охраны конфиденциальности этой информации;
- защищать в установленном законом порядке свои права в случае разглашения, незаконного получения или незаконного использования третьими лицами информации, составляющей коммерческую тайну, в том числе требовать возмещения убытков, причиненных в связи с нарушением его прав.

Меры по охране конфиденциальности информации, принимаемые ее обладателем, должны включать в себя:

- определение перечня информации, составляющей коммерческую тайну;
- ограничение доступа к информации, составляющей коммерческую тайну, путем установления порядка обращения с этой информацией и контроля за соблюдением такого порядка;
- учет лиц, получивших доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, и/или лиц, которым такая информация была предоставлена или передана;
- регулирование отношений по использованию информации, составляющей коммерческую тайну, работниками на основании трудовых договоров и контрагентами на основании гражданско-правовых договоров;

- нанесение на материальные носители (документы), содержащие информацию, составляющую коммерческую тайну, грифа "Коммерческая тайна" с указанием обладателя этой информации (для юридических лиц - полное наименование и место нахождения, для индивидуальных предпринимателей - фамилия, имя, отчество гражданина, являющегося индивидуальным предпринимателем, и место жительства).

Меры по охране конфиденциальности информации признаются разумно достаточными, если:

- исключается доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, любых лиц без согласия ее обладателя;
- обеспечивается возможность использования информации, составляющей коммерческую тайну, работниками и передачи ее контрагентам без нарушения режима коммерческой тайны.

Режим коммерческой тайны не может быть использован в целях, противоречащих требованиям защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Коммерческая тайна, статья 183 УК РФ, устанавливает составы преступлений, вызванных незаконным получением и разглашение сведений, составляющих коммерческую, налоговую или банковскую тайну.

7.5. Личные неимущественные права

Представляют собой право на имя, честь достоинство и деловую репутацию. Право на имя, честь и достоинство не отчуждаются, и, соответственно, не могут быть объектами оценки. Оценку ущерба чести, достоинству и деловой репутации, неправомерно причиненными правообладателю, производится судом в порядке подаче иска о возмещении такого вреда.

Деловая репутация представляет собой субъективную и социальную оценку гражданина или юридического лица в свете его деловых качеств, умений, предпринимательских и прочих способностей.[62] Деловая репутация имеет высокий экономический потенциал. Согласно VI разделу ПБУ 14/2000"Учет нематериальных активов", Деловая репутация организации, организации может определяться в виде разницы между покупной ценой организации (как приобретенного имущественного комплекса в целом) и стоимостью по бухгалтерскому балансу всех ее активов и обязательств. Положительную деловую репутацию организации следует рассматривать как надбавку к

[62] И.А. Зенин «Гражданское право Российской федерации», Москва МЭСИ, 1999. С 149.

цене, уплачиваемую покупателем в ожидании будущих экономических выгод, и учитывать в качестве отдельного инвентарного объекта.

Отрицательную деловую репутацию организации следует рассматривать как скидку с цены, предоставляемую покупателю в связи с отсутствием факторов наличия стабильных покупателей, репутации качества, навыков маркетинга и сбыта, деловых связей, опыта управления, уровня квалификации персонала и т.п. При приобретении объектов приватизации на аукционе или по конкурсу деловая репутация организации определяется как разница между покупной ценой, уплачиваемой покупателем, и оценочной (начальной) стоимостью проданной организации.

Приобретенная деловая репутация организации амортизируется в течение двадцати лет (но не более срока деятельности организации).

Амортизационные отчисления по положительной деловой репутации организации отражаются в бухгалтерском учете путем равномерного уменьшения ее первоначальной стоимости.

Отрицательная деловая репутация организации равномерно относится на финансовые результаты организации как операционный доход.

В рамках международных стандартов финансовой отчетности принято различать деловую репутацию, как объективное свойство бизнеса и как результат синергии при конкретной сделке по поглощению данного предприятия. Во втором случае стоимость репутации может быть выше рыночной (например алюминиевый завод готов заплатить бóльшую цену за электростанцию расположенную рядом с ним, чем участники рынка обычных поглощений подобных электростанций или больше текущей суммы будущих доходов этой станции), однако в данном случае эта деловая репутация не будет иметь чистую рыночную природу.

В связи с правовой природой деловой репутации индивидуального предпринимателя, объектом оценки она быть не может.

7.6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности[63]

Данные стандарты оценки не являются обязательными к применению, однако достаточно достоверно раскрывает подходы и методы, применяемые к оценке данных объектов, и может требоваться некоторыми заказчиками, в том числе и публичными (органами власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований).

Рекомендации применяются при определении рыночной стоимости следующих объектов оценки:

- исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, в том числе исключительных прав на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, программы для ЭВМ и базы данных, топологии интегральных микросхем, селекционные достижения, произведения науки, литературы или искусства и другие;
- прав на секреты производства (ноу-хау);
- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, передаваемых по договору, в том числе по лицензионному договору, авторскому договору, договору о передаче прав на использование топологии интегральных микросхем, программы для ЭВМ или базы данных, иному договору.

Как и другие методические рекомендации, принятые Минимуществом (см. выше), определение рыночной стоимости должно базироваться на принципе спроса и предложения, замещения, ожидания, изменения, внешнего влияния, наиболее эффективного использования, использования всех трех подходов к оценке.

Согласно 2 разделу данных рекомендаций, оценщик должен учитывать:

- нематериальный, уникальный характер объекта оценки;
- текущее использование объекта интеллектуальной собственности;
- возможные отрасли использования, наиболее вероятные емкость и долю рынка, издержки на производство и реализацию продукции, выпускаемую с использованием объекта интеллектуальной собственности, объем и временную структуру инвестиций, требуемых для освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в той или иной отрасли;

---

[63] утверждены Минимуществом РФ 26 ноября 2002 г. N СК-4/21297.

- риски освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в различных отраслях, в том числе риски недостижения технических, экономических, эксплуатационных и экологических характеристик, риски недобросовестной конкуренции и другие;
- стадии разработки и промышленного освоения объекта интеллектуальной собственности;
- возможность и степень правовой защиты;
- объем передаваемых прав и других условий договоров о создании и использовании объекта интеллектуальной собственности;
- способ выплаты вознаграждения за использование объекта интеллектуальной собственности;
- другие факторы.

Использование доходного подхода осуществляется при условии возможности получения доходов (выгод) от использования интеллектуальной собственности.

Основными формами денежных поступлений являются платежи за предоставленное право использования интеллектуальной собственности, например, роялти, паушальные платежи и другие.

Основными формами выгод от использования интеллектуальной собственности являются:

- экономия затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) и/или на инвестиции в основные и оборотные средства, в том числе фактическое снижение затрат, отсутствие затрат на получение права использования интеллектуальной собственности (например, отсутствие лицензионных платежей, отсутствие необходимости выделения из прибыли наиболее вероятной доли лицензиара);
- увеличение цены единицы выпускаемой продукции (работ, услуг);
- увеличение физического объема продаж выпускаемой продукции (работ, услуг);
- снижение выплат налогов и (или) иных обязательных платежей;
- сокращение платежей в счет обслуживания долга;
- снижение риска получения денежного потока от использования объекта оценки;
- улучшение временной структуры денежного потока от использования объекта оценки;
- различные комбинации указанных форм.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности с использованием доходного подхода осуществляется путем дисконтирования или капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности. Использование сравнительного подхода осуществляется при наличии достоверной и

доступной информации о ценах аналогов объекта оценки и действительных условиях сделок с ними. При этом может использоваться информация о ценах сделок, предложений и спроса. Применение сравнительного подхода осуществляется путем корректировки цен аналогов, сглаживающей их отличие от оцениваемой интеллектуальной собственности. Использование затратного подхода осуществляется при наличии возможности восстановления или замещения объекта оценки. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его износа.

Согласно данным методическим рекомендациям, в отчет об оценке стоимости интеллектуальной собственности рекомендуется включать:

- формулировку цели оценки и планируемого использования результатов оценки;
- описание допущений, ограничений и всех возможных особых обстоятельств, условий, существенных для выполнения оценки и понимания полученных результатов;
- описание объекта оценки (область применения, объем передаваемых прав, а также физические, функциональные, технологические, экономические и другие характеристики);
- описание правомерности использования оцениваемого объекта (при наличии правоустанавливающего документа указание его реквизитов);
- описание продукции (работ, услуг), производимых с использованием оцениваемого объекта;
- описание результатов анализа рынка продукции (работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием оцениваемого объекта;
- описание источников получения доходов (выгод) от использования оцениваемого объекта;
- описание применяемых в рамках используемых подходов методов оценки и обоснование их выбора;
- расчеты с применением выбранных методов оценки;
- определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

8. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ СЛУЧАЯХ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ РАЗЛИЧНЫХ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ

В основном, обязательность проведения оценки диктуется мотивами соблюдения публичного (государственного, регионального или субъекта федерации, муниципального) интереса или частного интереса, когда злоупотребления в отношении стоимости объекта оценки может повлечь за собой серьезные последствия для имущественных интересов. Часть случаев обязательного проведения оценки регламентируется законодательством об оценочной деятельности, кроме того, значительная часть таких случаев регламентируется законами и иными правовыми актами различных уровней и правовой силы.

В законодательстве об оценочной деятельности определены следующие случаи, когда проведение оценки обязательно:

8.1. При вовлечении в сделку публичных объектов оценки

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

1. При определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Приватизация[64] представляет собой особый способ передачи имущества из публичной в частную собственность, связанный с отчуждением большого количества объектов, находившихся в публичной собственности в силу особенностей организации прежней, огосударствленной экономики. Она является временной, переходной мерой по формированию материальной базы для развития рыночного хозяйства и соответствующего ему имущественного оборота. Этим, в частности, объясняется отсутствие специальных норм о приватизации в Гражданском кодексе и в других общих актах гражданского законодательства.

Проводимая в России приватизация государственного и муниципального имущества стала одним из главных направлений экономических преобразований, направленных на отказ от господствующей роли государства в экономике. Она преследовала следующие основные **цели:**

• **политическую** - появление слоя собственников;

[64] От лат. ‘privatus’ - частный

• **экономическую** - создание конкурентоспособных товаропроизводителей;

• **фискальную** - дополнительный источник доходов бюджетов (либо снятие с них части расходов по содержанию, например, жилищного фонда);

• **социальную** - соблюдение интересов населения (общества) при разделе государственного имущества. В соответствии со ст. 217 ГК порядок приватизации должен устанавливаться специальными законами, а общие правила о приобретении и прекращении права собственности применяются здесь лишь в той мере, в какой соответствующие отношения не урегулированы указанными законами. Порядок приватизации определяет лишь процедуру (способы) приватизации, но не ее объекты. Последние устанавливают соответствующие публичные собственники, руководствуясь своими интересами и нормативными актами.[65] В 1997 г. был принят и введен в действие новый Закон о приватизации. Однако к этому времени массовая приватизация публичного имущества, прежде всего государственных предприятии, была завершена. Порожденные ею новые правоотношения и споры квалифицируются и разрешаются по нормам ранее действовавшего законодательства о приватизации. Последнее, таким образом, также необходимо учитывать при изучении правового регулирования приватизации. Впервые законодатель употребил термин "приватизация" в Законе Российской Федерации от 31.10.90 № 293-1 "Об обеспечении экономической основы суверенитета РСФСР"[66]. Однако в данном случае использование этого понятия осталось на уровне словоупотребления. Юридический смысл приватизации в этом законе не раскрывался. Первый подход к юридическому оформлению понятия приватизации законодатель предпринял в тот момент, когда еще существовал Союз ССР. После длительных парламентских дебатов был принят Закон СССР "Об основных началах разгосударствления и приватизации предприятий"[67]. Необходимо отметить, что на первом этапе законодательного оформления понятия приватизации в терминологический оборот было введено две дефиниции - "разгосударствление" и "приватизация". Поскольку законодатель не дал четкого определения этих понятий, некоторое время в науке дебатировался вопрос о соотношении разгосударствления и приватизации. Спектр мнений был от идентификации этих понятий до признания различного режима этих процессов в зависимости от того каким субъектам будет передано государственное имущество - трудовым коллективам или отдельным лицам. Легальное (законодательное) понятие приватизации введено Законом РСФСР «О

[65] Гражданское право 2-е изд. Т.1 отв. редактор Е.А. Суханов. М. «Бек» 1998 с.563-564.
[66] Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 22. Ст. 260.
[67] Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1991. № 32. Ст.904.

собственности в РСФСР»[68] гласно статье 25 которого предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и иное имущество, на в государственной или муниципальной собственности может быть отчуждено в частную собственность граждан и юридических лиц в порядке и на условиях, установленных законодательными актами РСФСР, и республик, входящих в Российскую Федерацию, актами местных Советов народных депутатов, изданными в пределах их полномочий. Однако данное определение, хотя и схватывало суть выражаемого им понятия (передача государственного или муниципального имущества в собственность граждан и юридических лиц), все же имело самый общий характер и требовало своего качественного развития на законотворческом уровне. Дальнейшее развитие законодательное определение приватизации получило в Законе Российской Федерации от 03.07.91 "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской федерации"[69], в соответствии с которым под приватизацией государственных и муниципальных предприятий понималось приобретение гражданами, акционерными обществами (товариществами) у государства и местных Советов народных депутатов в частную собственность предприятий, цехов, производств, участков, иных подразделений этих предприятий, выделяемых в самостоятельные предприятия; оборудования, зданий, сооружений, лицензий, патентов и других материальных и нематериальных активов предприятий (действующих и ликвидированных по решению органов, правомочных принимать такие решения от имени собственника); долей (паев, акций) государства и местных Советов народных депутатов в капитале акционерных обществ (товариществ), принадлежащих приватизируемым предприятиям долей (паев, акций) в капитале иных акционерных обществ (товариществ), а также совместных предприятий, коммерческих банков, ассоциаций, концернов, союзов и других объединений предприятий (статья 1 Закона о приватизации 1991 года).

В тоже время гораздо более удачная и лаконичная дефиниция приватизации дана в Законе Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (конечно, с учетом специфики регулируемых им отношений): приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и

---

[68] Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 30. Ст.416. Изменения и дополнения внесены Законом Российской Федерации от 24.06.92 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1992. № 34. Ст.1966. Закон "О собственности в РСФСР" утратил силу с 01.01.95 в связи с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

[69] 9 См. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 27. Ст.927. Изменения и дополнения от 05.06.92 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1992. № 28. Ст.1614.

муниципальном жилом фонде, а для граждан, забронировавших жилые помещения - по месту бронирования жилых помещений [70].

С принятием Закона Российской Федерации от 21.07.97 № 123 — ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации"[71] можно говорить о новом этапе законодательного регулирования приватизации.

Закон о приватизации 1997 года дает гораздо более четкое и лаконичное определение приватизации, под которой понимается возмездное отчуждение находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований имущества (объектов приватизации) в собственность физических и юридических лиц.

Данная дефиниция использует трехчленную формулу, элементами которой являются субъекты (продавцы и приобретатели), объект (имущество) и процесс (возмездное отчуждение).

Ключевым понятием данного определения, как мы видим, является термин "возмездное отчуждение", то есть законодатель несколько видоизменил формулу Гражданского кодекса Российской Федерации, в котором предусматривалась "просто" передача имущества. Однако формулировка Закона о приватизации 1997 года нисколько не умаляет законоположение статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку последнее содержит отсылку к законодательству о приватизации по урегулированию порядка приватизации.

Понятие отчуждения является одним из ключевых понятий гражданского права, которое регулирует отношения по возмездной передаче имущества, а также порядок приобретения и прекращения права собственности. Таким образом, можно сделать вывод о том, что генетически приватизация является цивилистическим институтом, поскольку предполагает возмездное отчуждение имущества, то есть сферу регулирования гражданского права.

Однако законодатель вывел приватизационное законодательство из сферы гражданского права. В частности, согласно уже упоминавшейся статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные гражданским кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, при — меняются, если законами о приватизации не предусмотрено иное. Другой нормой — пунктом 3 статьи 96 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что особенности правового положения акционерных обществ, созданных путем приватизации государственных и муниципальных предприятий,

---

[70] Скворцов Приватизационное право М.1999 С.12-21.
[71] Российская газета от 02.08.97 № 148.

определяются законами и иными правовыми актами о приватизации этих предприятий.

Таким образом законодатель зафиксировал приватизацию как возмездный акт, установив фискальный элемент в правовой статус приватизации государственного, муниципального имущества и имущества субъектов федерации. Принятием Закона о приватизации 1997 года законодатель выразил свою приверженность концепции регулирования приватизации не комплексно, но по отдельным направлениям: приватизация государственных и муниципальных предприятий; приватизация земли и природных ресурсов; приватизация государственного и муниципального жилищного фонда; приватизация объектов социального и культурного наследия, а также объектов историко-культурного наследия и природных объектов.[72]

Именно после 1997 года с принятием нового Закона о приватизации, она стала нести более или менее выраженную фискальную функцию и стала отдельной строкой доходов федерального и других бюджетов. Приватизационный же процесс начала реформ в России такого характера практически не имел, так как носил собой цель создания слоя частных собственников в России, а не перераспределения частных средств в бюджеты взамен передачи публичной собственности. Приватизация предприятий путём преобразования в акционерные общества, чековая приватизация не приносили доход бюджетам, когда как продажа предприятий с аукционов и конкурсов носит ярко выраженный фискальный характер и является важнейшим правовым инструментом политики пополнения бюджета.

Аренда государственного имущества регулируются положениями о договоре аренды, зафиксированными в Гражданском Кодексе РФ. По данному договору арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Полученные арендатором в процессе использования объекта аренды плоды, продукция и доходы становятся его собственностью.

Аренда как договорной тип регулируется ГК: ст.606-625 посвящены общим положениям об аренде, а последующие статьи — отдельным видам и разновидностям договора-аренды, таким как прокат (ст.626-631), аренда транспортных средств с экипажем (ст.632-641) и без экипажа (ст.642-649), аренда зданий и сооружений (ст.650-655), аренда предприятий (ст.656-664) и финансовая аренда (лизинг) — ст.665-670. Нормы ст.606-625 ГК применяются к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества, если иное не установлено правилами ГК об договорах.

Предметом договора является предоставление арендодателем имущества во временное владение и пользование или временное

[72] О.Ю.Скворцов Приватизационное право М.1999 С.21-23.

пользование за плату арендатору. Объектами аренды служат непотребляемые вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы (мастерские и т.п.), здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи.

Специфический вид аренды представляет аренда предприятия. К данной аренде (ст.656—664 ГК) субсидиарно применяются правила статей 650-655 ГК. По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности, арендодатель обязан предоставить арендатору за плату все элементы данного комплекса — как недвижимые, так и движимые, в том числе земельные участки, здания, сооружения, оборудование, другие основные средства, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства. Передаче (по акту) подлежат также входящие в состав предприятия имущественные права, включая исключительные права на средства индивидуализации (фирменные наименование, товарные знаки и др.) и другие (патентные, авторские, смежные) исключительные права.

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по долгам, переведенным на арендатора без согласия кредитора.[73]

2. При использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога.

Правоотношения залога регулируется соответствующей частью обязательственного права (частью 2 ГК). Данные правоотношения также регулируются соответствующими положениями о договоре залога, также существует Закон «О залоге», который наиболее детально регламентирует данные правоотношения.

3. При продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

4. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

Договоры переуступки прав требования также подпадают под сферу гражданско-правового регулирования и описаны в соответствующей части обязательственного права (Часть 2 ГК).

5. При передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

---

[73] И.А.Зенин Гражданское право Российской Федерации М.МЭСИ 1999 С.201-205.

Эти правоотношения регулируются гражданским законодательством в части, посвященной юридическим лицам, а также законами и иными правовыми актами, посвященными юридическим лицам в части регулирования уставных капиталов и фондов (напр. ФЗ «Об акционерных обществах»).

При возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

8.2. При национализации имущества

На протяжении истории России национализация всегда служила способом пополнения государственный доходов. Несмотря на то, что сегодня национализация возможна только с равноценным возмещением, такое возмещение может не соответствовать доходности собственности, и следовательно принесет выгоду государству. К тому же приватизация многих сверхприбыльных предприятий в России может быть пересмотрена в публичных интересах. Национализация это "переход из частной собственности в собственность государства или общества земли, промышленных предприятий, банков, транспорта и т.д."[74] Этот способ является радикальным решением бюджетных проблем и в современной России не применялся. Национализация является гражданско-правовым институтом.

Возвращение термина "национализация" в лоно гражданского права началось, как это почти всегда бывает в России, с изменения законодательства. Часть 3 п. 2 ст. 235 нового Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) определила национализацию как "обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц" и установила, что национализация "производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 ГК РФ"[75].

В ГК не указаны причины национализации. Они определяются государственными интересами, не зависят от воли собственника имущества. Национализация возможна только на основании специального закона с возмещением стоимости имущества и других убытков в порядке, установленном ст.306 ГК. Однако ссылка на ст.306 ГК не полностью соответствует положениям ст.35 Конституции о том, что принудительное изъятие имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного его возмещения. Поскольку положения Конституции имеют приоритет перед другими законами и непосредственное применение, нужно сделать вывод, что в случае принятия федерального

---

[74] см.: Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Гражданское право: Словарь-справочник. М., 1996. С. 296.

[75] В.А.Белов. Национализация в российском гражданском праве: история и современность – журнал "Законодательство", 1999, N 2.

закона о национализации определенного имущества в нем необходимо определить порядок предварительного и равноценного возмещения стоимости национализированного имущества.[76]

8.3. Другие случаи обязательного проведения оценки

При ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки.

Ипотека регулируется законодательством об ипотеке и соответствующими нормами гражданского законодательства. Так, согласно федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Оценка предмета ипотеки определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем, за исключением земельных участков, стоимость которых определяется в порядке независимой оценки (в порядке законодательства об оценочной деятельности). При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется также в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом «Об оценочной деятельности». Согласно п.3 ст.9 закона об ипотеке, в случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

При составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества.

Данный спектр правоотношений регулируется нормами семейного права и гражданско-процессуального законодательства.

При выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд.

Данные изъятия регулируются Земельным кодексом РФ (в отношении земельных участков).

[76] Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) (под ред. О.Н.Садикова).

При проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Налоговый кодекс является основным документом, регулирующим правоотношения в сфере налогов и сборов в Российской Федерации.

Случаи обязательного проведения оценки не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

Кроме того, законодательством РФ предусматриваются следующие случаи обязательной оценки:

Оценка акций для их обязательного выкупа по требованию акционеров.

Ст. 75 и 77 ФЗ «Об акционерных обществах». Содержание данной задачи оценки представлено в разделе 4 настоящего пособия.

Оценка взносов в уставный капитал, осуществляемых в неденежной форме.

Ст. 34 ФЗ «Об акционерных обществах» и ст.15 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (см. раздел 4.)

Оценка имущества в целях исполнительного производства.

Согласно ст. 52 ФЗ «Об исполнительном производстве» оценка имущества должника производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулируемым ценам. Если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник или взыскатель возражает против произведенной судебным приставом-исполнителем оценки, судебный пристав-исполнитель для определения стоимости имущества назначает специалиста. Сторона, оспаривающая оценку имущества, произведенную судебным приставом-исполнителем, несет расходы по назначению специалиста. Согласно приказу Минюста РФ от 27 октября 1998 г. N 153, устанавливается, что для определения стоимости арестованных ценных бумаг судебный пристав-исполнитель в

обязательном порядке назначает специалиста, который составляет соответствующее заключение в письменном виде. До момента передачи ценных бумаг на реализацию информация о произведенной оценке таких ценных бумаг должна быть доведена до сведения должника и взыскателя. Автору представляется, что данный специалист должен отвечать требованиям к независимому оценщику.

Оценка в рамках законодательства о банкротстве.

В ходе конкурсного производства (соответствующая стадии процедура банкротства) конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника. Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий привлекает независимых оценщиков и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов (комитетом кредиторов). Собрание кредиторов (комитет кредиторов) вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника. Имущество должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, оценивается независимым оценщиком с представлением заключения государственного финансового контрольного органа по проведенной оценке, за исключением случаев, на основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую признанию должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения независимого оценщика. Учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом. В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Оценка рамках производства дел об административных правонарушениях.

Статья 27.11. Кодекса РФ об Административных правонарушениях Изъятые вещи подлежат оценке подлежат оценке в случае, если:

- нормой об ответственности за административное правонарушение предусмотрено назначение административного наказания в виде административного штрафа, исчисляемого в величине, кратной стоимости изъятых вещей;

- изъятые вещи подвергаются быстрой порче и направляются на реализацию или уничтожение;
- изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации этиловый спирт, алкогольная и спиртосодержащая продукция подлежат направлению на переработку или уничтожению.

Стоимость изъятых вещей определяется на основании государственных регулируемых цен в случае, если таковые установлены. Пересчет иностранной валюты, изъятой в качестве предмета административного правонарушения, в валюту Российской Федерации производится по действующему на день совершения административного правонарушения курсу Центрального банка Российской Федерации. В остальных случаях стоимость изъятых вещей определяется на основании их рыночной стоимости. В случае необходимости, стоимость изъятых вещей определяется на основании заключения эксперта. При рассмотрении дел о нарушении таможенных правил в определенных случаях допускается возможность применения фактурной стоимости товаров. Фактурная стоимость товара - это стоимость товара в валюте, указанная в контракте. В случае невозможности установления стоимости изъятых товара или иных ценностей в указанном порядке их оценка должна быть произведена на основании заключения эксперта.[77]

Оценка имущества и имущественных прав инвестиционных фондов.

См. Раздел 7.

[77] Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях / Под ред. Ю.М.Козлова. - М.: Юристъ, 2002.

9. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНЩИКОВ.[79] СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА В ОТНОШЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Частично, вопросы государственного регулирования оценочной деятельности были рассмотрены в Разделе № 1. Наибольшее внимание при изучении данной темы следует уделить тенденциям государственного регулирования- от децентрализации в начале становления оценочной деятельности в РФ, к упорядоченному регулированию на данный момент с установлением Министерства имущественных отношений, как органа, осуществляющего контроль за оценочной деятельностью, - к саморегулированию, как одной из основных тенденций регулирования оценочной деятельности. Соморегулирование оценщиков, в основном, регулируется положениями саморегулируемых организаций и кодексами профессиональной этики оценщиков, утвержденных этими организациями.

Регулирование оценочной деятельности как в России, так и в других странах происходит тремя разными механизмами.

9.1. 1-й механизм - правовое регулирование

Это регулирование с помощью норм права. Осуществляется путем наделения сторон при осуществлении оценочной деятельности соответствующими правами и обязанностями. Законодатель формирует рамки действия субъектов правоотношений. При этом основным способом защиты прав является судебная защита. В случае нарушения норм права, в принципе, отсутствует необходимость обращения в регулирующий орган. Судебное решение имеет большую силу, чем решение такого органа. В случае отмены государственного регулирования оценочной деятельности, правовое регулирование не перестанет иметь силы.

9.2. 2-й механизм - государственное регулирование оценочной деятельности

Согласно определению, данному А.В. Верхозиной[80]: «регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур,

---

[79] См. статья А.Ю. Родина «Проблемы регулирования оценочной деятельности в РФ», www.appraiser.ru.

[80] А.В. Верхозина, В.А. Федотова Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности, М. «Интерреклама» 2003, С.37.

направленных на повышение качества оценочных услуг и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование или государственными органами (государственное регулирование), или совместно». Сфера государственного и правового регулирования оценочной деятельности можно разграничить как функции и деятельность государственных органов, направленных на контроль за оценочной деятельностью и сферу действия норм права, определяющих права и обязанности субъектов оценочной деятельности, соответственно. К сфере государственного регулирования оценочной деятельности можно отнести принятие лицензирующий органом, стандартов оценки некоторых видов объектов, необязательных к применению. Так некоторые методические рекомендации (например «Методические рекомендации по оценке объектов интеллектуальной собственности») не носят обязательный характер, но являются рекомендательными к использованию. Таким образом, одной из основных целей государственного регулирования является повышение качества оценочных услуг. Однако, стоит отметить, меры государственного регулирования оценочной деятельности, направленные на защиту прав и интересов граждан в ходе осуществления оценочной деятельности, что вытекает из сути лицензирования оценочных услуг, кроме того в функции государственного регулирования входят задачи администрирования деятельности лицензиатов (учет, выдача, приостановления или прекращения лицензий), проведение проверок, инспекция отчетов. Кроме того, в функции лицензирующего органа переданы также государственные контрольные функции- экспертиза отчетов об оценке.. Смысл контрольных функций заключается в осуществлении функций органа исполнительной власти. Такие отношения носят не равный характер, (контролируемый субъект оценочной деятельности не может устанавливать свои условия взаимоотношений с государственным органом), но в то же время, по принципу административного права государственный орган должен устанавливать равные правила для всех контролируемых субъектов. Государственный орган исполнительной власти вправе производить решения – применять меры воздействия на субъектов управления, давать указания, требовать объяснений и пр. Значительный спектр отношений, связанных с регулированием оценочной деятельности связан с функциями Федерального агентства по управлению федеральным имуществом

Основными инструментами регулирования деятельности по оценке (согласно А.В. Верхозиной) являются:

лицензирование

- система Стандартов;
- система сертификации качества услуг;
- унификация учебных программ по подготовки оценщиков;

- создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков;
- организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство;
- контроль за исполнением законодательства в области оценки.

Одной из существующих проблем в области правового регулирование оценочной деятельности, является неподготовленность российской правовой системы к терминологии, методологии профессиональной оценки. Дело в том, что стандарты и законодательство по оценке стран с развитой рыночной экономикой представляют собой достаточно гибкий инструмент. Так оценщики имеют механизмы отхода от стандартов в проведении оценочных работ. Общее настроение регулятивных актов по оценки представляет собой методологическую базу, ориентир для действия, профессиональным кодексом работы. Специфика оценочной деятельности, как работы требующей не всегда стандартных подходов к объектам и целям оценки, носящей исследовательский характер и требующей, особенно в российских условиях, гибкости в методологии и свободы оценщика в выборе путей проведения оценки, не может регулироваться жесткими законами и стандартами. Общая правовая традиция России, с одной стороны, жестко требующая выполнения буквы закона и диалектически отраженная тенденция к бесконечному поиску несовершенств в законе и путей его обхода не совсем совместима с профессиональным самосознанием оценщиков в зарубежных странах и основной целью регламентационных актов- повысить качество и профессионализм оценщиков, сконцентрировать профессионализм оценщиков а не жестко регулировать их деятельность и создавать ситуации вечного противоречия между законом и практикой его применения.

Необходимость государственного регулирования оценочной деятельности возникла в России в связи с переходным периодом. В традиции регулирования присутствует насаждение сверху института оценочной деятельности, в целях быстрейшего формирования оценочной деятельности в РФ. Создание института оценочной деятельности сформированы объективными потребностями в экономики, для упорядочивания имущественных отношений, защиты государственного и частного имущества от произвола. Так с 1997 года приватизация в РФ признается возмездным процессом, а для адекватного определения стоимости, пополнения бюджета и не допущение приватизации высокодоходных предприятий за бесценок необходимы, развитые оценочные отношения, с участием государства в их становлении для защиты собственных интересов.

9.3. 3-й механизм - саморегулирование оценщиков

В последнее время четко прослеживается тенденция перехода от государственного регулирования оценочной деятельности к ее саморегулированию. Согласно статья 22. Закона об оценке, дополнительно к государственному регулированию саморегулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций. В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации. Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Основной идеей перехода к саморегулированию является постулат о не тождественности категорий государства и общества. В условиях либеральных отношений государство должно ограничить свои функции и по возможности передать большинство возможных функций общественным механизмам. Необходимость отказаться от государственного доминирования продиктовано проводимыми либеральными реформами в РФ. Кроме того, реформы продиктованы международным опытом. Так, в большинстве стран с развитой рыночной экономикой функции по регулированию оценочной деятельности переданы саморегулируемым организациям.

Конечно, проводимая реформа регулирования оценочной деятельности имеет свои проблемы, основной из которых является насаждение перемен «сверху», попытка государством создания общественных механизмов регулирования.

Основными различиями государственного регулирования и саморегулирования оценочной деятельности является регулирующий субъект, степень подкрепления регламентирующих деятельность актов, силой государства.

Основным положительным моментом в переходе от государственного регулирования к саморегулированию является то, что профессиональные общественные объединения кроме контроля над соблюдением законодательства в области оценочной деятельности могут проводить контроль за соблюдением этических норм профессиональной

деятельности, что повышает престиж профессии и обеспечивает качество оценочных услуг.

Этика оценщика - представляет собой систему ценностей оценщика, как субъекта определенной профессии. Этичное поведение оценщика направлено на благо профессии в целом, на укрепление доверия к профессии. Этика- это представление о должном и не должном поведении и не подпадает под сферу государственного или правового регулирования. Нарушение этики не может повлечь юридических или административных санкций, однако может повлечь определенные негативные последствия, исходящие от саморегулируемой организации.

Кроме того, дополнительные преимущества саморегулирования оценочной деятельности является то, что саморегулируемые организации, как показала международная практика, устанавливают, с одной стороны, более детальную стандартизацию, что увеличивает качество оценочных услуг с другой стороны, международные стандарты предоставляют определенную гибкость в их применении, что не допускает догматизма и «зарегулированности» оценочной деятельности. В российских условиях саморегулирование оценочной деятельности может позволить внедрить международные стандарты оценки, при этом, не адаптируя его терминологию к российскому законодательству и не внося в него существенных изменений, что необходимо при государственном регулировании оценочной деятельности и является серьезным барьером в регулировании.

Однако саморегулирование - не идеальный инструмент контроля за оценочной деятельностью. В международной практике профессиональные организации оценщиков устанавливают серьезные барьеры для вступления в профессию оценщиков. Существует опасность превращения саморегулируемых организаций (СРО) в закрытые «касты», что снизит конкуренцию на рынке и может отрицательно сказаться на качестве оценочных услуг. Отчасти для предотвращения этого явления и полного саморегулирования оценочных услуг необходимо участие в сертификации оценщиков потребителей их услуг, однако это, в свою очередь, может стать угрозой независимости оценщиков. Так в проекте поправок к закону «Об оценочной деятельности» предусматривается 2 летний стаж работы в качестве оценщика[81] как основания для права на получение лицензии и членства в СРО. Кроме того условия признания СРО (более 500 членов более чем в половине субъектов РФ), в российских условиях позволяет говорить о возможности признания только одной такой организации. Условия о взаимном страховании оценщиков (взнос в размере 50000 рублей), также

[81] При этом предполагается что специалистом-оценщиком признается лишь тот работник, в чей трудовой книжке (а не в приложении к лицензии!) есть соответствующая запись, что исключает возможность признания трудового стажа работников, занимавшихся оценкой, но должность которых именовалась как «эксперт -оценщик», «консультант», «аналитик» и проч.

позволяет говорить о ликвидации значительного количества участников рынка оценочных услуг. Это может привести острой нехватки оценщиков в России, и, как следствие, саботировании потребителями института независимой оценки. По мнению автора, реформа на таких условиях губительна для оценочной деятельности в России.

В представленной ниже таблице 6 приведены основные достоинства и недостатки систем контроля за оценочной деятельностью.

Таблица 6

Сравнительный анализ систем контроля за оценочной деятельностью

Вид регулирования	Преимущества	Недостатки
Государственное	Подкрепление решений и нормативных актов силой государственной власти. Установление равенства контролируемых субъектов, подконтрольность государству контролирующего органа. Информированность государственной власти, эффективные рычаги воздействия на подконтрольные субъекты.	Издержки государственной власти на поддержание аппарата контролирующих органов. Низкая привлекательность государственной службы в сегодняшний момент, недостаток кадров. Коррупция Доминирования публичных интересов, снижает профессиональную общность оценщиков, проблема отчужденности государственной власти от интересов оценщиков, пороки чиновничьего управления.
Саморегулирование	Повышает общность оценщиков как профессии, понимание общих интересов оценщиков, профессиональная работа над стандартами. Самостоятельные рычаги влияния на свою деятельность.	Опасность формирования ситуации с возможной «закрытостью», «кастовостью» профессии. Возможность превращения в закрытую систему, неподконтрольную обществу. Возможное взаимное «прикрывание» противоправных действий. Возможно искусственное создание барьеров вступления в отрасль, снижение конкуренции на рынке
Сочетание государственного и саморегулирования	Попытка объединить положительные свойства и государственного и саморегулирования оценочной деятельностью.	Неизбежность смещения центра влияния – доминирование либо государственного, либо саморегулирования.

		Нестабильность системы, ее эклектичность, возможный распад и не достижение поставленных целей.

В то же время, вокруг установления той или иной системы регулирования или контролирующего органа разворачивался и до сих пор существует конфликт интересов.

Интересы различных органов, структур, центров влияния на вопросы регулирования оценочной деятельностью связаны со следующими позициями:

- возможностью лицензирования и создание барьеров для вступления в деятельность, установлению образовательных цензов;
- установление стандартов оценки;
- регулирование качества услуг;
- возможность контроля рынка оценочных услуг;
- определение степени свободы оценщиков, передел рынка, контроль за оценщиками;
- регулирование статуса отчетов об оценки, определении их силы, возможности их оспаривания, пределов возможности служения отчета для частных интересов;
- контроль за привлечением к ответственности оценщиков;
- определение степени независимости оценщиков.

влияние на процесс утверждения отчета об оценке как документа имеющего силу доказательственного значения влияние на потребителей оценочных услуг, использование инструментов вызывания, торможения, ускорения, прерывания хозяйственных процессов и перераспределения собственности.

9.4.Судебная практика в отношении оценочной деятельности

Судебная практика по делам, связанным с оценочной деятельностью, является важной для понимания правоприменительной практики в отношении нормативно-правовой базы, регулирующей данные правоотношения. Однако, стоит иметь в виду, что российская правовая система является романо-германской, и, в отличие от англо-саксонского права, не признает судебный прецедент как источник права. Российские суды формально не связаны с решениями, выносимыми судами различных уровней и судебный прецедент не является обязательным руководством для вынесения судами аналогичных решений. Однако, никто не запрещает судьям знакомится с решениями по аналогичным делам, а разъяснения коллегий высших судов могут являться для них ориентиром для принятия решений. В интересующих нас правоотношениях было принято Письмо Высшего Арбитражного

Суда РФ от 9 сентября 1998 г. N С5-7/У3-693 "О Федеральном законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

В рамках данного постановления предлагается, что судам следует обратить внимание на следующие положения закона:

1. В Законе дается понятие оценочной деятельности (ст.2), приводится неисчерпывающий перечень объектов оценки (ст.5), устанавливается правило, согласно которому право на проведение оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством порядка осуществления государственного статистического учета, бухгалтерского учета и отчетности, а также предусмотрено право обжаловать результаты проведения оценки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ст.4). В качестве применения данного положения стоит отметить судебное решение федерального арбитражный суда северо-кавказского округа от 15 декабря 1998 года Дело N Ф08-2000/98-500А, который признал, что базой исчисления стоимости ущерба, причиненного объекту недвижимости одной из сторон процесса, должна быть не остаточная балансовая стоимость (которая была равна 0), а рыночная стоимость. Однако, Федеральный Арбитражный Суд Восточно-Сибирского округа, рассматривая кассационную жалобу (дело № А33-16082/02-С3н-Ф02-2250/03-С1), не признал проведенную независимую оценку как базу для исчисления налога на прибыль по операциям с ценными бумагами и установил приоритет 280 статьи НК, согласно которой, при отсутствии рыночной информации о сделках с ценными бумагами, для расчета их стоимости применяется метод чистых активов.

Судам также рекомендовано обратить внимание на следующие существенные положения:

- На ст. 7 ФЗ «Об оценочной деятельности» (в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта).
- Проведение оценки, согласно статье 8 Закона, является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Действие этой статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев, когда распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества.
- Основаниями для проведения оценки, как следует из статьи 9 Закона, являются договор между оценщиком и заказчиком, определение

суда, арбитражного суда или третейского суда, а также решение уполномоченного органа. Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика.

- Статьей 10 Закона установлены существенные условия договора между оценщиком и заказчиком, а также письменная форма договора, не требующая нотариального удостоверения.
- Спор о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, подлежит согласно статье 13 Закона рассмотрению судом (арбитражным судом, третейским судом), который вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В публичном доступе также находятся многочисленные решения о приостановлении действия лицензий на осуществление оценочной деятельности, в результате проведенных проверок контролирующим органом. Так, за не предоставление оценщиков одного из отчетов об оценке в рамках проводимой проверки, (решение Арбитражного суда г. Москвы от 4 августа 2003 г. по Делу № А40-23446/03-94-257) орган вынес решение о приостановлении лицензии оценщика, а заявление, поданное в арбитражный суд о признании такого решения недействительным, суд отклонил.

Интересно также решение Северо-Кавказского арбитражно-гражданского суда по делу № 005/2003. Суть дела состояла в том что оценщик, выступавший ответчиком по данному делу, произвел расчет стоимости доли в ООО по ее действительной стоимости, с чем был не согласен истец (заказчик данной оценки), требовавший применение методик расчета рыночной стоимости. Суд признал требования истца необоснованными и отказался признать отчет оценщика недостоверным. Также интересно, что данный суд признал, что отсутствие у отчета порядкового номера и указаний на стандартны оценки соответствующего вида стоимости (в данном случае нерыночной), отсутствие списка использованной литературы не могут являться основанием признания отчета недействительным и не существенны.

10. БИБЛИОГРАФИЯ

Список использованных нормативно-правовых актов

1. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня 2004 г.).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации - часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.
6. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".
7. Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".
8. Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".
9. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
10. Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ.
11. Федеральный закон от 8 августа 2001 года № 128 –ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
12. Закон Российской Федерации от 31.10.90 № 293-1 "Об обеспечении экономической основы суверенитета РСФСР».
13. Закон Российской Федерации от 03.07.91 "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской федерации".
14. Закон РФ 21.07.97 № 123 — ФЗ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации".
15. Закон РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-I "О залоге".
16. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве".
17. Федеральный закон от 8 мая 1996 г. N 41-ФЗ "О производственных кооперативах".
18. Федеральный закон от 9 июля 1999 г. N 160-ФЗ "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации".
19. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

20. Постановление ЦИК и СНК СССР от 7 августа 1937 г. N 104/1341 "О введении в действие положения о переводном и простом векселе".

21. Закон РФ от 6 августа 1993 г. N 5605-1 "О селекционных достижениях".

22. Федеральный закон «Об информации, информатизации и защите информации».

23. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

24. Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»..

25. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг".

26. Федерального закона от 5 марта 1999 г. N 46-ФЗ "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг".

27. Закон РФ от 9 июля 1993 г. N 5351-I "Об авторском праве и смежных правах".

28. Патентный закона РФ от 23 сентября 1992 г. N 3517-I.

29. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ.

30. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

31. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

32. Федеральный закон от 29 июля 2004 г. N 98-ФЗ "О коммерческой тайне".

33. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ».

34. Закон РФ от 23 сентября 1992 г. N 3520-I "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров".

35. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».

36. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

37. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. №519 « Об утверждении стандартов оценки».

38. Постановление Правительства от 7 июня 2002 г. № 395 «О лицензировании оценочной деятельности».

39. Указ Президента РФ № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти».

40. Постановление Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. N 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом».

41. Приказ Минфина РФ от 16 октября 2000 г. N 91н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2000".

42. Приказ Минфина РФ и ФКЦБ от 29 января 2003 года №10н, 03-6/пз "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ".

43. Положение Банка России от 26 ноября 2001 года N 159-П "О методике расчета собственных средств (капитала) кредитных организаций".

44. Приказ Минстроя России от 4 апреля 1992 года №87 «Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».

45. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утверждены Минимуществом РФ 26 ноября 2002 г. N СК-4/21297.

46. Постановление Правительства РФ от 27 февраля 2004 г. N 112 "Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов".

47. ПБУ "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2000.

48. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.

49. Международные стандарты финансовой отчетности www.ifrs.ru.

50. Международные стандарты оценки, www.ivsc.gov.

51. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р.

52. Постановление Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

10.1. Список использованной литературы

1. Дронов П.В. Косорукова И.В. Родин А.Ю. Шишляев Д.В. Озорнина Е.Г. «Основы оценочной деятельности.» / Под общ. редакцией Косоруковой И.В. М. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права.2004.
2. Зенин И.А. Гражданское право, МЭСИ, 2004.
3. Зенин И.А. Гражданское право, МЭСИ, 1999.
4. Гражданское право, под ред. Е.А. Суханова, Изд-во БЕК, 1993 т.1.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой (постатейный) (под ред. О.Н.Садикова).
6. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" руководитель авторского коллектива и ответственный редактор д.ю.н. В.В.Залесский.
7. Юридическая энциклопедия, под ред. Тихомирова М.Ю.
8. А.Ю. Родин «Проблемы регулирования оценочной деятельности в РФ», www.appraiser.ru.
9. А.В. Верхозина, В.А. Федотова Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности, М. «Интерреклама» 2003, С.37.
10. Правовое регулирование оценочной деятельности. составитель: Верхозина А. В. М. РОО. 2002.
11. А.Г. Грязнова, М.А.Федотова Оценка бизнеса, М. ФиС 1999.
12. Оценка недвижимости под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М. ФиС, 2002.
13. Г.И. Микерин. Н.В. Павлов. Международные стандарты оценки, М. Интерреклама, 2003.
14. А.Ю. Родин «Методика определения ликвидационной стоимости имущества», журнал «Вопросы оценки» №1 2003 г., www.appraiser.ru, раздел «информация- методики».
15. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Гражданское право: Словарь-справочник. М., 1996. С. 296.
16. Д.Фридман Н.Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М. «Дело».1997.
17. Абдулаев Н.А., Колайко Н.А. Стоимость предприятия: теоретические подходы и практика оценки. М.: ИВШПиП, 2000.
18. В.М. Аистова Реструктуризация предприятий, М. 2002.
19. Комментарий к Уголовному кодексу РФ, под. Ред. Ю.И. Скуратова и В.М. Лебедева, Москва 1999.
20. В.А.Белов. Национализация в российском гражданском праве: история и современность – журнал "Законодательство", 1999, N 2.

10.2. Интернет ресурсы

1. www.appraiser.ru
2. www.mrsa.ru
3. www.cfin.ru
4. www.consulting.ru
5. www.damodaran.com
6. www.ivsc.org
7. www.ifrs.ru
8. www.auditor.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ. ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

1. Сфера правового регулирования законодательства об оценочной деятельности.
2. Понятие рыночной стоимости.
3. Субъекты оценочной деятельности как лица.
4. Оценщики и заказчики как субъекты оценки.
5. Права оценщика.
6. Обязанности оценщика.
7. Обязательные требования к договору об оценке.
8. Требования к отчету об оценке.
9. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком. Стоимость замещения объекта оценки. Стоимость воспроизводства объекта оценки.
10. Утилизационная стоимость объекта оценки. Ликвидационная стоимость объекта оценки. Стоимость объекта оценки при существующем использовании.
11. Инвестиционная стоимость объекта оценки. Стоимость объекта оценки для целей налогообложения. Специальная стоимость.
12. Правовое положение отдельных материальных объектов (вещей).
13. Правовое положение права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества.
14. Права требования, обязательства (долги), как объекты гражданских прав.
15. Работы, услуги, информация как объекты гражданских прав.
16. Правовой статус предпринимателя без образования юридического лица.
17. Правовой статус коммерческих юридических лиц.
18. Права учредителей/собственников, в отношении юридических лиц.
19. Правовые основы полного товарищества.
20. Правовые основы товарищества на вере.
21. Правовые основы обществ с ограниченной ответственностью.
22. Стоимость контроля в ООО.
23. Правое регулирование акционерных обществ.
24. Имущественные отношения в ГУП и МУП.
25. Имущественные отношения в казенных предприятиях.
26. Влияние организационно-правовых форм на стоимость бизнеса.
27. Договор купли-продажи недвижимого имущества.
28. Правовое оформление продажи предприятия.
29. Виды прав на землю.
30. Структурирование земельного рынка, земельным законодательством.

31. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.

32. Методы оценки земли.

33. Правовые аспекты оценки прав аренды земельных участков.

34. Правовые основы земель сельскохозяйственного назначения.

35. Правовые аспекты депозитарной деятельности.

36. Правовые аспекты деятельности по ведению реестра.

37. Обязательства по раскрытию информации участников рынка ценных бумаг.

38. Правовое положение инвестиционных фондов.

39. Правовое регулирование оценки активов инвестиционных фондов.

40. Авторские и смежные права.

41. Патентные права.

42. Исключительные права на средства индивидуализации товаров и их производителей.

43. Ноу-хау.

44. Личные неимущественные права.

45. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности.

46. Механизмы регулирования деятельности оценщиков

47. Судебная практика в отношении дел, связанных с оценочной деятельностью.

ПРИЛОЖЕНИЕ. СБОРНИК ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ РЕГУЛИРУЮЩИХ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНОЧНОЙ ДЯТЕЛЬНОСТЬЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из настоящего Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации. (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Часть вторая утратила силу. - Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора Российской Федерации.

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом.

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

Статья 3. Понятие оценочной деятельности.

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Статья 5. Объекты оценки.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, и в случаях, установленных Федеральным законом "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта". (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ).

Глава II. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки.

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком.

Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Обязательные требования к договору.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком - индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям статьи 24 настоящего Федерального закона и осуществил оценку объекта оценки, и его руководителем. (часть седьмая в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ).

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 14. Права оценщика.

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или

коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда. (абзац введен Федеральным законом от 14.11.2002 N 143-ФЗ).

Статья 15. Обязанности оценщика.

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;

- предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;

- предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию

из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

Статья 16. Независимость оценщика.

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Статья 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков.

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации.

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации (далее - уполномоченные органы), в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации. (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

Статья 19. Функции уполномоченных органов.

Функциями уполномоченных органов являются:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- регулирование оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;
- согласование проектов стандартов оценки;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Стандарты оценки.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков.

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 22. Саморегулируемые организации.

Дополнительно к государственному регулированию саморегулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Статья 23. Лицензирование оценочной деятельности.

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Часть вторая исключена. - Федеральный закон от 10.01.2003 N 15-ФЗ.

Орган, выдающий лицензию на осуществление оценочной деятельности, осуществляет контроль за соблюдением требований к осуществлению этой деятельности оценщиками в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о лицензировании.

Статья 24. Требования к осуществлению оценочной деятельности.

Требованиями к осуществлению оценочной деятельности для физического лица являются:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Требованиями к осуществлению оценочной деятельности для юридического лица являются:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и который имеет документ об образовании, подтверждающий

получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Глава IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, выданные до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона не позднее 1 июля 2000 года.

Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом.

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

Извлечение из первой части Налогового Кодекса Российской Федерации от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998).

Статья 40. Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения.

1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ):

1) между взаимозависимыми лицами;

2) по товарообменным (бартерным) операциям;

3) при совершении внешнеторговых сделок; (пп. 3 введен Федеральным законом от 09.07.1999 N 154-ФЗ)

4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам,

услугам) в пределах непродолжительного периода времени. (пп. 4 в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

3. В случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 настоящей статьи. При этом учитываются обычные при заключении сделок между невзаимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки. В частности, учитываются скидки, вызванные:

- сезонными и иными колебаниями потребительского спроса на товары (работы, услуги);
- потерей товарами качества или иных потребительских свойств;
- истечением (приближением даты истечения) сроков годности или реализации товаров;
- маркетинговой политикой, в том числе при продвижении на рынки новых товаров, не имеющих аналогов, а также при продвижении товаров (работ, услуг) на новые рынки;
- реализацией опытных моделей и образцов товаров в целях ознакомления с ними потребителей. (п. 3 в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

4. Рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

5. Рынком товаров (работ, услуг) признается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (работу, услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории Российской Федерации или за пределами Российской Федерации. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

6. Идентичными признаются товары, имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

При определении идентичности товаров учитываются, в частности, их физические характеристики, качество и репутация на рынке, страна происхождения и производитель. При определении идентичности товаров незначительные различия в их внешнем виде

могут не учитываться. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

7. Однородными признаются товары, которые, не являясь идентичными, имеют сходные характеристики и состоят из схожих компонентов, что позволяет им выполнять одни и те же функции и (или) быть коммерчески взаимозаменяемыми. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

При определении однородности товаров учитываются, в частности, их качество, наличие товарного знака, репутация на рынке, страна происхождения.

Абзац исключен. - Федеральный закон от 09.07.1999 N 154-ФЗ.

8. При определении рыночных цен товаров, работ или услуг принимаются во внимание сделки между лицами, не являющимися взаимозависимыми. Сделки между взаимозависимыми лицами могут приниматься во внимание только в тех случаях, когда взаимозависимость этих лиц не повлияла на результаты таких сделок. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

9. При определении рыночных цен товара, работы или услуги учитывается информация о заключенных на момент реализации этого товара, работы или услуги сделках с идентичными (однородными) товарами, работами или услугами в сопоставимых условиях. В частности, учитываются такие условия сделок, как количество (объем) поставляемых товаров (например, объем товарной партии), сроки исполнения обязательств, условия платежей, обычно применяемые в сделках данного вида, а также иные разумные условия, которые могут оказывать влияние на цены.

При этом условия сделок на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров, работ или услуг признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену таких товаров, работ или услуг, либо может быть учтено с помощью поправок. (п. 9 в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

10. При отсутствии на соответствующем рынке товаров, работ или услуг сделок по идентичным (однородным) товарам, работам, услугам или из-за отсутствия предложения на этом рынке таких товаров, работ или услуг, а также при невозможности определения соответствующих цен ввиду отсутствия либо недоступности информационных источников для определения рыночной цены используется метод цены последующей реализации, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как разность цены, по которой такие товары, работы или услуги реализованы покупателем этих товаров, работ или услуг при последующей их реализации (перепродаже), и обычных в подобных случаях затрат, понесенных этим покупателем при перепродаже (без учета цены, по которой были приобретены указанным покупателем у продавца товары, работы или

услуги) и продвижении на рынок приобретенных у покупателя товаров, работ или услуг, а также обычной для данной сферы деятельности прибыли покупателя.

При невозможности использования метода цены последующей реализации (в частности, при отсутствии информации о цене товаров, работ или услуг, в последующем реализованных покупателем) используется затратный метод, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как сумма произведенных затрат и обычной для данной сферы деятельности прибыли. При этом учитываются обычные в подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию товаров, работ или услуг, обычные в подобных случаях затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные подобные затраты. (п. 10 в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

11. При определении и признании рыночной цены товара, работы или услуги используются официальные источники информации о рыночных ценах на товары, работы или услуги и биржевых котировках. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

12. При рассмотрении дела суд вправе учесть любые обстоятельства, имеющие значение для определения результатов сделки, не ограничиваясь обстоятельствами, перечисленными в пунктах 4 - 11 настоящей статьи. (в ред. Федерального закона от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

13. При реализации товаров (работ, услуг) по государственным регулируемым ценам (тарифам), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, для целей налогообложения принимаются указанные цены (тарифы). (п. 13 введен Федеральным законом от 09.07.1999 N 154-ФЗ).

14. Положения, предусмотренные пунктами 3 и 10 настоящей статьи, при определении рыночных цен финансовых инструментов срочных сделок и рыночных цен ценных бумаг применяются с учетом особенностей, предусмотренных главой настоящего Кодекса "Налог на прибыль (доход) организаций".

Глава X. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Статья 65. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Извлечение из Федерального Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О Несостоятельности (Банкротстве)".

Статья 130. Оценка имущества должника.

1. В ходе конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет инвентаризацию и оценку имущества должника.

Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий привлекает независимых оценщиков и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов (комитетом кредиторов).

Оценка имущества должника проводится независимым оценщиком, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Собрание кредиторов (комитет кредиторов) вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

2. Имущество должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих

акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, оценивается независимым оценщиком с представлением заключения государственного финансового контрольного органа по проведенной оценке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. На основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую признанию должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения независимого оценщика.

Учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом.

Извлечение федерального закона от 08.08.2001 N 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности".

Статья 1. Сфера применения настоящего Федерального закона.

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие между федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в связи с осуществлением лицензирования отдельных видов деятельности в соответствии с перечнем, предусмотренным пунктом 1 статьи 17 настоящего Федерального закона.

2. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на следующие виды деятельности:

- деятельность кредитных организаций;
- деятельность, связанная с защитой государственной тайны;
- деятельность в области производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;
- деятельность в области связи;
- биржевая деятельность;
- деятельность в области таможенного дела;
- нотариальная деятельность;
- страховая деятельность, за исключением пенсионного страхования, осуществляемого негосударственными пенсионными фондами; (в ред. Федерального закона от 11.03.2003 N 32-ФЗ)
- деятельность профессиональных участников рынка ценных бумаг;
- осуществление внешнеэкономических операций;
- осуществление международных автомобильных перевозок грузов и пассажиров;
- приобретение оружия и патронов к нему;
- использование результатов интеллектуальной деятельности;

- использование орбитально-частотных ресурсов и радиочастот для осуществления телевизионного вещания и радиовещания (в том числе вещания дополнительной информации);

- использование природных ресурсов, в том числе недр, лесного фонда, объектов растительного и животного мира;

- деятельность, работы и услуги в области использования атомной энергии;

- образовательная деятельность.

Статья 2. Основные понятия.

В целях настоящего Федерального закона применяются следующие основные понятия:

- лицензия - специальное разрешение на осуществление конкретного вида деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований и условий, выданное лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю;

- лицензируемый вид деятельности - вид деятельности, на осуществление которого на территории Российской Федерации требуется получение лицензии в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- лицензирование - мероприятия, связанные с предоставлением лицензий, переоформлением документов, подтверждающих наличие лицензий, приостановлением и возобновлением действия лицензий, аннулированием лицензий и контролем лицензирующих органов за соблюдением лицензиатами при осуществлении лицензируемых видов деятельности соответствующих лицензионных требований и условий;

- лицензионные требования и условия - совокупность установленных положениями о лицензировании конкретных видов деятельности требований и условий, выполнение которых лицензиатом обязательно при осуществлении лицензируемого вида деятельности;

- лицензирующие органы - федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие лицензирование в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- лицензиат - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие лицензию на осуществление конкретного вида деятельности;

- соискатель лицензии - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обратившиеся в лицензирующий орган с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление конкретного вида деятельности;

- реестр лицензий - совокупность данных о предоставлении лицензий, переоформлении документов, подтверждающих наличие лицензий, приостановлении и возобновлении действия лицензий и об аннулировании лицензий.

Статья 3. Основные принципы осуществления лицензирования.

Основными принципами осуществления лицензирования являются:

- обеспечение единства экономического пространства на территории Российской Федерации;
- установление единого перечня лицензируемых видов деятельности;
- установление единого порядка лицензирования на территории Российской Федерации;
- установление лицензионных требований и условий положениями о лицензировании конкретных видов деятельности;
- гласность и открытость лицензирования;
- соблюдение законности при осуществлении лицензирования.

Статья 4. Критерии определения лицензируемых видов деятельности.

К лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов Российской Федерации и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием.

Статья 5. Определение полномочий Правительства Российской Федерации при осуществлении лицензирования.

В целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации Правительство Российской Федерации в соответствии с определенными Президентом Российской Федерации основными направлениями внутренней политики государства:

- утверждает положения о лицензировании конкретных видов деятельности;
- определяет федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие лицензирование конкретных видов деятельности;
- устанавливает виды деятельности, лицензирование которых осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Статья 6. Полномочия лицензирующих органов.

1. Лицензирующие органы осуществляют следующие полномочия:

- предоставление лицензий;
- переоформление документов, подтверждающих наличие лицензий;
- приостановление действия лицензий;
- возобновление действия лицензий;

- аннулирование лицензий (в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 13 настоящего Федерального закона);

- ведение реестра лицензий;

- контроль за соблюдением лицензиатами при осуществлении лицензируемых видов деятельности соответствующих лицензионных требований и условий.

Порядок осуществления полномочий лицензирующих органов устанавливается положениями о лицензировании конкретных видов деятельности.

2. Федеральные органы исполнительной власти по соглашению с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут передавать им осуществление своих полномочий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 7. Действие лицензии.

1. На каждый вид деятельности, указанный в пункте 1 статьи 17 настоящего Федерального закона, предоставляется лицензия.

Вид деятельности, на осуществление которого предоставлена лицензия, может выполняться только получившим лицензию юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

2. Деятельность, на осуществление которой лицензия предоставлена федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, может осуществляться на всей территории Российской Федерации. Деятельность, на осуществление которой лицензия предоставлена лицензирующим органом субъекта Российской Федерации, может осуществляться на территориях иных субъектов Российской Федерации при условии уведомления лицензиатом лицензирующих органов соответствующих субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 8. Срок действия лицензии.

Срок действия лицензии не может быть менее чем пять лет. Срок действия лицензии по его окончании может быть продлен по заявлению лицензиата.

Продление срока действия лицензии осуществляется в порядке переоформления документа, подтверждающего наличие лицензии.

Положениями о лицензировании конкретных видов деятельности может быть предусмотрено бессрочное действие лицензии.

Статья 17. Перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии.

1. В соответствии с настоящим Федеральным законом лицензированию подлежат следующие виды деятельности:

- разработка авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;

- производство авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;

- ремонт авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;

- испытание авиационной техники, в том числе авиационной техники двойного назначения;

- деятельность по распространению шифровальных (криптографических) средств;

- деятельность по техническому обслуживанию шифровальных (криптографических) средств;

- предоставление услуг в области шифрования информации;

- разработка, производство шифровальных (криптографических) средств, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств информационных систем, телекоммуникационных систем;

- деятельность по выдаче сертификатов ключей электронных цифровых подписей, регистрации владельцев электронных цифровых подписей, оказанию услуг, связанных с использованием электронных цифровых подписей, и подтверждению подлинности электронных цифровых подписей;

- деятельность по выявлению электронных устройств, предназначенных для негласного получения информации, в помещениях и технических средствах (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- деятельность по разработке и (или) производству средств защиты конфиденциальной информации;

- деятельность по технической защите конфиденциальной информации;

- разработка, производство, реализация и приобретение в целях продажи специальных технических средств, предназначенных для негласного получения информации, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность;

- деятельность по изготовлению защищенной от подделок полиграфической продукции, в том числе бланков ценных бумаг, а также торговля указанной продукцией;

- разработка вооружения и военной техники;

- производство вооружения и военной техники;

- ремонт вооружения и военной техники;

- утилизация вооружения и военной техники;

- торговля вооружением и военной техникой;

- производство оружия и основных частей огнестрельного оружия;

- производство патронов к оружию и составных частей патронов;
- торговля оружием и основными частями огнестрельного оружия;
- торговля патронами к оружию;
- экспонирование оружия, основных частей огнестрельного оружия, патронов к оружию;
- коллекционирование оружия, основных частей огнестрельного оружия, патронов к оружию;
- разработка и производство боеприпасов;
- утилизация боеприпасов;
- выполнение работ и оказание услуг по хранению, перевозкам и уничтожению химического оружия;
- эксплуатация взрывоопасных производственных объектов;
- эксплуатация пожароопасных производственных объектов;
- эксплуатация химически опасных производственных объектов;
- эксплуатация магистрального трубопроводного транспорта;
- эксплуатация нефтегазодобывающих производств;
- переработка нефти, газа и продуктов их переработки;
- транспортировка по магистральным трубопроводам нефти, газа и продуктов их переработки;
- хранение нефти, газа и продуктов их переработки;
- абзац исключен. - Федеральный закон от 09.12.2002 N 164-ФЗ;
- деятельность по проведению экспертизы промышленной безопасности;
- производство взрывчатых материалов промышленного назначения;
- хранение взрывчатых материалов промышленного назначения;
- применение взрывчатых материалов промышленного назначения;
- деятельность по распространению взрывчатых материалов промышленного назначения;
- производство пиротехнических изделий;
- деятельность по распространению пиротехнических изделий IV и V класса в соответствии с государственным стандартом;
- деятельность по предупреждению и тушению пожаров;
- производство работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений;
- деятельность по эксплуатации электрических сетей (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по эксплуатации газовых сетей;
- деятельность по эксплуатации тепловых сетей (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

- строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

- инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом;

- производство маркшейдерских работ;

- деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

- геодезическая деятельность;

- картографическая деятельность;

- выполнение работ по активному воздействию на гидрометеорологические процессы и явления;

- выполнение работ по активному воздействию на геофизические процессы и явления;

- деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

- фармацевтическая деятельность;

- производство лекарственных средств;

- производство медицинской техники;

- деятельность по распространению лекарственных средств и изделий медицинского назначения;

- техническое обслуживание медицинской техники (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- деятельность по оказанию протезно-ортопедической помощи;

- культивирование растений, используемых для производства наркотических средств и психотропных веществ;

- деятельность, связанная с оборотом наркотических средств и психотропных веществ (разработка, производство, изготовление, переработка, хранение, перевозки, отпуск, реализация, распределение, приобретение, использование, уничтожение), внесенных в Список II в соответствии с Федеральным законом "О наркотических средствах и психотропных веществах";

- деятельность, связанная с оборотом психотропных веществ (разработка, производство, изготовление, переработка, хранение, перевозки, отпуск, реализация, распределение, приобретение, использование, уничтожение), внесенных в Список III в соответствии с Федеральным законом "О наркотических средствах и психотропных веществах";

- деятельность, связанная с использованием возбудителей инфекционных заболеваний;

- производство дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных средств;

- перевозки морским транспортом пассажиров;

- перевозки морским транспортом грузов;

- перевозки внутренним водным транспортом пассажиров;

- перевозки внутренним водным транспортом грузов;

- перевозки воздушным транспортом пассажиров;

- перевозки воздушным транспортом грузов;

- перевозки пассажиров автомобильным транспортом, оборудованным для перевозок более 8 человек (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- перевозки пассажиров на коммерческой основе легковым автомобильным транспортом;

- перевозки грузов автомобильным транспортом грузоподъемностью свыше 3,5 тонны (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- абзац исключен. - Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ;

- абзац исключен. - Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ;

- сюрвейерское обслуживание морских судов в морских портах;

- погрузочно-разгрузочная деятельность на внутреннем водном транспорте;

- погрузочно-разгрузочная деятельность в морских портах;

- погрузочно-разгрузочная деятельность на железнодорожном транспорте;

- деятельность по осуществлению буксировок морским транспортом (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);

- деятельность по техническому обслуживанию воздушного движения;

- деятельность по техническому обслуживанию воздушных судов;

- деятельность по ремонту воздушных судов;

- деятельность по применению авиации в отраслях экономики;

- деятельность по техническому обслуживанию и ремонту подвижного состава на железнодорожном транспорте;

- деятельность по техническому обслуживанию и ремонту технических средств, используемых на железнодорожном транспорте;

- деятельность по обращению с опасными отходами;

- организация и содержание тотализаторов и игорных заведений;

- оценочная деятельность;

- туроператорская деятельность;

- турагентская деятельность;

- деятельность по продаже прав на клубный отдых;
- негосударственная (частная) охранная деятельность;
- негосударственная (частная) сыскная деятельность;
- заготовка, переработка и реализация лома цветных металлов;
- заготовка, переработка и реализация лома черных металлов;
- деятельность, связанная с трудоустройством граждан Российской Федерации за пределами Российской Федерации;
- деятельность по разведению племенных животных (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- деятельность по производству и использованию племенной продукции (материала) (за исключением случая, если указанная деятельность осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя);
- публичный показ аудиовизуальных произведений, если указанная деятельность осуществляется в кинозале;
- воспроизведение (изготовление экземпляров) аудиовизуальных произведений и фонограмм на любых видах носителей;
- аудиторская деятельность;
- деятельность инвестиционных фондов;
- деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами;
- деятельность специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов;
- деятельность негосударственных пенсионных фондов по пенсионному обеспечению и пенсионному страхованию; (в ред. Федерального закона от 11.03.2003 N 32-ФЗ)
- деятельность по производству элитных семян (семян элиты);
- производство табачных изделий;
- деятельность по изготовлению и ремонту средств измерений;
- осуществляемая в море деятельность по приемке и транспортировке уловов водных биологических ресурсов, включая рыб, а также других водных животных и растений;
- деятельность по хранению зерна и продуктов его переработки;
- космическая деятельность;
- ветеринарная деятельность;
- медицинская деятельность;
- деятельность арбитражных управляющих;
- перевозка пассажиров и багажа железнодорожным транспортом;
- перевозка грузов железнодорожным транспортом;
- перевозка грузобагажа железнодорожным транспортом;

- деятельность по предоставлению инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования для осуществления перевозок;

- транспортировка грузов (перемещение грузов без заключения договора перевозки) по железнодорожным путям общего пользования, за исключением уборки прибывших грузов с железнодорожных выставочных путей, возврата их на железнодорожные выставочные пути;

- деятельность по продаже электрической энергии гражданам.

2. Перечень работ и услуг по космической деятельности, ветеринарной деятельности и медицинской деятельности устанавливается положениями о лицензировании указанных видов деятельности.

3. Введение лицензирования иных видов деятельности возможно только путем внесения дополнений в предусмотренный настоящим Федеральным законом перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии.

Извлечение из федерального закона от 21.07.1997 N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Статья 52. Оценка имущества должника.

1. Оценка имущества должника производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулируемым ценам.

2. Если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник или взыскатель возражает против произведенной судебным приставом-исполнителем оценки, судебный пристав-исполнитель для определения стоимости имущества назначает специалиста.

3. Сторона, оспаривающая оценку имущества, произведенную судебным приставом-исполнителем, несет расходы по назначению специалиста.

Извлечение из Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ Об инвестиционных фондах".

Глава VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ И ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

ОЦЕНКА АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ И АКТИВОВ ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

Статья 36. Определение стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов и чистых активов паевых инвестиционных фондов.

Стоимость чистых активов акционерных инвестиционных фондов и чистых активов паевых инвестиционных фондов определяется в порядке и сроки, предусмотренные нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Статья 37. Оценка активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов.

1. Оценка активов акционерного инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

2. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, принадлежащего акционерным инвестиционным фондам, а также имущества, составляющего паевые инвестиционные фонды, осуществляется оценщиком, имеющим соответствующую лицензию.

Оценка указанного имущества должна осуществляться при его приобретении и отчуждении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Оценщиками акционерного инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда не могут быть аффилированные лица акционерного инвестиционного фонда, управляющей компании и специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда и паевого инвестиционного фонда, аудитора акционерного инвестиционного фонда и аудитора управляющей компании паевого инвестиционного фонда.

Извлечение из федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах".

Статья 75. Выкуп акций обществом по требованию акционеров.

1. Акционеры - владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации общества или совершения крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с пунктом 2 статьи 79 настоящего Федерального закона, если они голосовали против принятия решения о его реорганизации или одобрении указанной сделки либо не принимали участия в голосовании по этим вопросам; (в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

- внесения изменений и дополнений в устав общества или утверждения устава общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с настоящим Федеральным законом может повлечь возникновение права требовать выкупа акций. (в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

3. Выкуп акций обществом осуществляется по цене, определенной советом директоров (наблюдательным советом) общества, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций. (п. 3 в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

Статья 77. Определение рыночной стоимости имущества.

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом цена (денежная оценка) имущества, а также цена размещения или цена выкупа эмиссионных ценных бумаг общества определяются решением совета директоров (наблюдательного совета) общества, они должны определяться исходя из их рыночной стоимости.

Если лицо, заинтересованное в совершении одной или нескольких сделок, при которых цена (денежная оценка) имущества определяется советом директоров (наблюдательным советом) общества, является членом совета директоров (наблюдательного совета) общества, цена (денежная оценка) имущества определяется решением членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, не заинтересованных в совершении сделки. В обществе с числом акционеров 1000 и более цена (денежная оценка) имущества определяется независимыми директорами, не заинтересованными в совершении сделки. (п. 1 в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

2. Для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик.

Привлечение независимого оценщика является обязательным для определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76 настоящего Федерального закона, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В случае определения цены размещения ценных бумаг, цена покупки или цена спроса и цена предложения которых регулярно опубликовываются в печати, привлечение независимого оценщика необязательно, а для определения рыночной стоимости таких ценных бумаг должна быть принята во внимание эта цена покупки или цена спроса и цена предложения. (п. 2 в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

В случае, если владельцем более 2 процентов голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование, обязательно привлечение государственного финансового контрольного органа. (в ред. Федерального закона от 07.08.2001 N 120-ФЗ)

Извлечение из Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ.

Статья 27.11. Оценка стоимости изъятых вещей и других ценностей.

1. Изъятые вещи подлежат оценке в случае, если:

- нормой об ответственности за административное правонарушение предусмотрено назначение административного наказания в виде административного штрафа, исчисляемого в величине, кратной стоимости изъятых вещей;

- изъятые вещи подвергаются быстрой порче и направляются на реализацию или уничтожение;

- изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации этиловый спирт, алкогольная и спиртосодержащая продукция подлежат направлению на переработку или уничтожению.

2. Стоимость изъятых вещей определяется на основании государственных регулируемых цен в случае, если таковые установлены. В остальных случаях стоимость изъятых вещей определяется на основании их рыночной стоимости. В случае необходимости стоимость изъятых вещей определяется на основании заключения эксперта.

3. Пересчет иностранной валюты, изъятой в качестве предмета административного правонарушения, в валюту Российской Федерации производится по действующему на день совершения административного правонарушения курсу Центрального банка Российской Федерации.

Извлечение из федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке.

1. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2. Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

3. К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Постановление Правительства Российской Федерации От 6 июля 2001 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки».

В соответствии со статьями 19 и 20 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

2. Возложить на Министерство имущественных отношений Российской Федерации разработку и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объекта оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.КАСЬЯНОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 6 июля 2001 г. N 519

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ,ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

I. Общие положения

1. Настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

При проведении оценки объекта на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении.

2. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

II. Определение видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки

3. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

4. Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) утилизационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) специальная стоимость объекта оценки - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

5. Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

6. Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

8. Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

9. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

10. Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

III. Требования к проведению оценки

13. Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;

г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

14. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

15. Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;

- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

16. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

17. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

18. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

20. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Постановление Правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 г. № 395 «О лицензировании оценочной деятельности» (в ред. Постановления Правительства РФ от 03.10.2002 N 731).

В соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о лицензировании оценочной деятельности.

2. Установить, что лицензии на осуществление оценочной деятельности, выданные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до вступления в силу настоящего Постановления, сохраняют свое действие до окончания предусмотренного в них срока.

3. Признать утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2001 г. N 285 "О лицензировании оценочной деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1612).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.КАСЬЯНОВ

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 7 июня 2002 г. N 395

ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(в ред. Постановления Правительства РФ от 03.10.2002 N 731)

1. Настоящее Положение определяет порядок лицензирования оценочной деятельности, осуществляемой юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

2. Лицензирование оценочной деятельности осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации (далее именуется - лицензирующий орган).

3. Лицензионными требованиями и условиями осуществления оценочной деятельности являются:

а) соблюдение лицензиатом требований законодательных и иных нормативно - правовых актов Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности;

б) наличие в штате юридического лица как минимум одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы, имеющего соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности, полученную в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации профессиональными образовательными программами и подтвержденную документом об образовании;

в) наличие у индивидуального предпринимателя соответствующей квалификации в области оценочной деятельности, полученной в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации профессиональными образовательными программами и подтвержденной документом об образовании;

г) повышение не реже 1 раза в 3 года квалификации в области оценочной деятельности работника (работников) юридического лица и индивидуального предпринимателя;

д) страхование гражданской ответственности лицензиата путем заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки;

е) предоставление по запросу лицензирующего органа документов и информации, необходимых для осуществления контроля за соблюдением лицензионных требований и условий.

4. Для получения лицензии соискатель лицензии представляет в лицензирующий орган следующие документы:

а) заявление о предоставлении лицензии с указанием:

- наименования, организационно - правовой формы и места нахождения - для юридического лица;

- фамилии, имени, отчества, места жительства и данных документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

- лицензируемой деятельности;

б) копии учредительных документов и документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (с предъявлением оригиналов в случае, если копии не заверены нотариусом); (в ред. Постановления Правительства РФ от 03.10.2002 N 731) (см. текст в предыдущей редакции) копия свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (с предъявлением оригинала в случае, если копия не заверена нотариусом);

в) копия свидетельства о постановке соискателя лицензии на учет в налоговом органе (с предъявлением оригинала в случае, если копия не заверена нотариусом);

г) документ, подтверждающий уплату лицензионного сбора за рассмотрение лицензирующим органом заявления о предоставлении лицензии;

д) копии документов работника (работников), подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, а также трудовые отношения (приказ (распоряжение) о назначении на должность, трудовая книжка), заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке, - для юридического лица;

- копия документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, - для индивидуального предпринимателя.

5. Лицензирующий орган принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении лицензии в течение 40 дней с даты поступления заявления о предоставлении лицензии со всеми необходимыми документами. Соответствующее решение оформляется приказом лицензирующего органа.

6. Лицензия выдается на 5 лет.

Срок действия лицензии может быть продлен по заявлению лицензиата. Продление срока действия лицензии осуществляется в порядке, установленном для переоформления лицензии.

Переоформление лицензии осуществляется в течение 10 дней с даты получения лицензирующим органом соответствующего заявления.

7. Контроль за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий осуществляется лицензирующим органом в форме проверок.

Мероприятия по контролю осуществляются на основании плана проверок, утвержденного лицензирующим органом, а также заявлений

юридических и физических лиц, государственных надзорных органов, иных органов государственной власти, в том числе территориальных органов лицензирующего органа, и органов местного самоуправления.

Продолжительность проверки не должна превышать 30 дней. В отношении одного лицензиата плановая проверка проводится не чаще 1 раза в 2 года.

По результатам проверки составляется акт в 2 экземплярах, один из которых передается лицензиату. В случае если лицензиат не согласен с актом проверки, он имеет право в течение 7 дней письменно представить свои замечания, которые прилагаются к акту проверки.

Лицензиат в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением обязан обеспечивать условия для проведения лицензирующим органом проверок.

8. Лицензирующий орган ведет реестр лицензий, в котором указываются:

а) наименование лицензирующего органа;

б) лицензируемая деятельность;

в) сведения о лицензиате с указанием идентификационного номера налогоплательщика:

- наименование, организационно - правовая форма, место нахождения - для юридического лица;

- фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

г) срок действия лицензии;

д) номер лицензии;

е) дата принятия решения о предоставлении лицензии;

ж) сведения о регистрации лицензии в реестре лицензий;

з) основания и даты приостановления и возобновления действия лицензии;

и) основание и дата аннулирования лицензии;

к) реквизиты документов, подтверждающих получение работником (работниками) юридического лица или индивидуальным предпринимателем соответствующего образования в области оценочной деятельности.

9. Лицензиат обязан сообщать лицензирующему органу в течение 15 дней об изменении сведений о лицензиате, указываемых в реестре лицензий.

10. Лицензирующий орган при принятии решения о предоставлении лицензии, переоформлении, приостановлении и возобновлении действия, аннулировании лицензии, ведении реестра лицензий и взимании лицензионных сборов руководствуется Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности" и настоящим Положением.

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 г. N 691 «О федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом».

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом.

2. Установить, что Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом:

- является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера, в сфере управления имуществом Российской Федерации (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти);

- осуществляет лицензирование оценочной деятельности и контроль за соблюдением лицензионных требований и условий;

- осуществляет полномочия государственного финансового контрольного органа в случаях, предусмотренных Федеральными законами "Об акционерных обществах" и "О несостоятельности (банкротстве)", а также полномочия собственника имущества должника - федерального государственного унитарного предприятия при проведении процедур банкротства.

3. Установить, что впредь до замены в соответствии с настоящим Постановлением в реестрах акционеров акционерных обществ наименования лица, осуществляющего от имени Российской Федерации права акционера (владельца акций) указанных акционерных обществ, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом осуществляет такие права в качестве федерального органа исполнительной власти, наделенного полномочиями, ранее осуществляемыми Министерством имущественных отношений Российской Федерации.

4. Признать утратившими силу:

Постановление Правительства Российской Федерации от 3 июня 2002 г. N 377 "Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 23, ст. 2178);

Постановление Правительства Российской Федерации от 4 июля 2003 г. N 407 "О внесении изменений в Положение о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 28, ст. 2932).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

ПОЛОЖЕНИЕ О ФЕДЕРАЛЬНОМ АГЕНТСТВЕ ПО УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Утверждено Постановлением Правительства
Российской Федерации от 27 Ноября 2004 Г. N 691.

I. Общие положения

1. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений.

2. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

3. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, актами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, а также настоящим Положением.

4. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

II. Полномочия

5. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности:

5.1. проводит в установленном порядке конкурсы и заключает договоры об организации торгов (конкурсов, аукционов), государственные контракты на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд в установленной сфере деятельности, в том числе для обеспечения нужд Агентства;

5.2. осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти в установленной пунктом 1 настоящего Положения сфере деятельности;

5.3. осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении имущества федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, акций (долей) акционерных (хозяйственных) обществ и иного имущества, в том числе составляющего государственную казну Российской Федерации, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества;

5.4. осуществляет в установленном порядке учет федерального имущества, ведение реестра федерального имущества и выдачу выписок из указанного реестра;

5.5. осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в федеральной собственности и в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), а также иного федерального имущества, закрепленного в хозяйственном ведении или в оперативном управлении федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, а также переданного в установленном порядке иным лицам, и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством Российской Федерации необходимые меры по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности;

5.6. проводит в пределах своей компетенции проверку использования имущества, находящегося в федеральной собственности, назначает и проводит документальные и иные проверки, в том числе организует проведение ревизий и принимает решение о проведении аудиторских проверок федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, в том числе включенных в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества, а также иных юридических лиц по эффективному использованию и сохранности федерального имущества;

5.7. организует оценку имущества в целях осуществления имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации, определяет условия договоров о проведении оценки федерального имущества;

5.8. осуществляет согласование профессиональных образовательных программ высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки работников в области оценочной деятельности, а также организует обучение и профессиональную подготовку представителей Российской Федерации в органах управления и ревизионных комиссиях акционерных обществ, акции которых находятся в федеральной собственности, и обучение руководящих работников, специалистов федеральных органов исполнительной власти и хозяйствующих субъектов по вопросам, связанным с приватизацией, управлением и распоряжением федеральным имуществом;

5.9. осуществляет функции государственного заказчика федеральных целевых и научно-технических и инновационных программ и проектов в сфере деятельности Агентства;

5.10. приобретает в установленном порядке имущество в федеральную собственность, осуществляет передачу имущества, находящегося в федеральной собственности, в государственную собственность субъектов Российской Федерации и в муниципальную собственность;

5.11. принимает в федеральную собственность имущество, созданное за счет средств федерального бюджета, в том числе в рамках федеральной адресной инвестиционной программы, и предоставляет в установленном порядке земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

5.12. подготавливает и представляет в установленном порядке в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации:

- проект прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества на соответствующий год, а также предложения о внесении в него изменений;

- предложения о формировании перечня стратегических предприятий и акционерных обществ, а также о внесении в него изменений;

- отчет о результатах приватизации федерального имущества за прошедший год, а также информацию о результатах приватизации имущества субъектов Российской Федерации и муниципального имущества;

- проекты решений Правительства Российской Федерации о назначении представителей Российской Федерации в органы управления открытых акционерных обществ, в отношении которых принято решение об использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении открытыми акционерными обществами ("золотой акции");

- проекты директив для голосования на общих собраниях акционеров акционерных обществ в открытых акционерных обществах, включенных в специальный перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации;

- предложения об использовании и прекращении действия специального права на участие Российской Федерации в управлении открытыми акционерными обществами ("золотой акции");

- проекты решений Правительства Российской Федерации о согласовании совершаемых акционерными обществами, отнесенными к стратегическим акционерным обществам, сделок, связанных с отчуждением акций, внесенных Российской Федерацией в их уставный капитал в соответствии с решениями Правительства Российской Федерации, а также сделок, влекущих за собой возможность отчуждения или передачи в доверительное управление этих акций;

- прогнозные данные о поступлении средств от приватизации и использования федерального имущества, а также отчетные данные о фактическом поступлении указанных средств;

- проекты решений Правительства Российской Федерации об использовании права требования выкупа акционерным обществом принадлежащих Российской Федерации акций в случаях, предусмотренных статьей 75 Федерального закона "Об акционерных обществах";

- предложения об установлении публичных сервитутов на земельные участки;

- предложения об утверждении перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации возникает право собственности;

5.13. заключает, изменяет и прекращает в установленном порядке трудовые договоры с руководителями федеральных государственных унитарных предприятий, включенных в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества (за исключением случаев, когда такие полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти);

5.14. осуществляет в установленном порядке в отношении федеральных государственных унитарных предприятий:

- согласование сделок с недвижимым имуществом;

- согласование решения об участии предприятия в коммерческих и некоммерческих организациях, а также заключения договора простого товарищества;

- согласование распоряжения вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ или товариществ, а также принадлежащими предприятию акциями;

- утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;

5.15. назначает на должность руководителя федерального государственного унитарного предприятия и федерального

государственного учреждения, подведомственных Агентству, заключает, изменяет и прекращает в установленном порядке трудовой договор с ними, утверждает их уставы (за исключением федеральных казенных предприятий) и программы деятельности;

5.16. принимает решения о реорганизации федеральных государственных унитарных предприятий в форме слияния и присоединения, а также их ликвидации;

5.17. утверждает при реорганизации и ликвидации федеральных государственных унитарных предприятий передаточный акт или разделительный баланс, а также ликвидационный баланс предприятия;

5.18. закрепляет находящееся в федеральной собственности имущество в хозяйственном ведении и оперативном управлении федеральных государственных унитарных предприятий и производит в установленном порядке правомерное изъятие этого имущества;

5.19. закрепляет находящееся в федеральной собственности имущество в оперативном управлении федеральных государственных учреждений, производит в установленном порядке изъятие излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, закрепленного в оперативном управлении указанных учреждений;

5.20. принимает решения о реализации высвобождаемого военного недвижимого имущества (за исключением имущества, не подлежащего приватизации);

5.21. принимает в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, решения об условиях приватизации федерального имущества и представляет в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации предложения для принятия соответствующих решений Правительством Российской Федерации;

5.22. обеспечивает опубликование решений об условиях приватизации федерального имущества;

5.23. выступает от имени Российской Федерации учредителем (участником) открытых акционерных обществ, создаваемых посредством приватизации федеральных государственных унитарных предприятий, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации выступает учредителем создаваемых с участием государства иных юридических лиц;

5.24. осуществляет мероприятия по подготовке федеральных государственных унитарных предприятий и иных объектов к приватизации, в том числе утверждает аудитора и определяет размер оплаты его услуг;

5.25. осуществляет от имени Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации права акционера (участника, члена) организаций, акции (доли) в уставном (складочном) капитале или паи в имуществе которых находятся в федеральной собственности;

5.26. дает в установленном порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, письменные директивы представителям государства в органах управления акционерных обществ, акции которых находятся в федеральной собственности и в отношении которых используется специальное право ("золотая акция"), по вопросам компетенции органов управления этих акционерных обществ;

5.27. разрабатывает в установленном порядке и утверждает условия конкурса при продаже приватизируемого федерального имущества;

5.28. принимает меры для обеспечения поступления в федеральный бюджет дивидендов по находящимся в федеральной собственности акциям акционерных обществ (доходов по долям в уставном капитале иных хозяйственных обществ), средств от приватизации и доходов от использования иного федерального имущества (за исключением части прибыли федеральных государственных унитарных предприятий, подведомственных иным федеральным органам исполнительной власти), средств от продажи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, а также от продажи права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (аукционах, конкурсах);

5.29. организует и обеспечивает деятельность представителей Российской Федерации в органах управления и ревизионных комиссиях акционерных обществ, акции которых находятся в федеральной собственности, а также осуществляет контроль за их деятельностью;

5.30. принимает в установленном порядке имущество, обращенное в собственность Российской Федерации, а также выморочное имущество, включая земельные участки (кроме земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения), акции (доли, паи) в уставном (складочном) капитале коммерческих организаций;

5.31. при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков:

- принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или направляет в установленном порядке в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации для внесения в Правительство Российской Федерации предложения о проведении торгов в форме конкурса и об условиях конкурса;

- определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;

- определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;

- заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов;

5.32. осуществляет от имени Российской Федерации юридические действия по защите имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации при управлении федеральным имуществом и его приватизации на территории Российской Федерации и за рубежом, в том числе в случае:

- предоставления земельных участков органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), государственному унитарному предприятию, а также государственному учреждению, другой некоммерческой организации, созданным органами государственной власти Российской Федерации;

- предоставления органу государственной власти Российской Федерации (его территориальному органу), юридическому и физическому лицу земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности либо находившиеся в федеральной собственности до отчуждения;

- прекращения прав указанных органов, юридических и физических лиц на земельные участки;

- предоставления в собственность или аренду земельных участков, средства от продажи или аренды которых поступают в федеральный бюджет;

5.33. принимает в установленном порядке решение о предварительном согласовании места размещения объекта при предоставлении земельного участка федеральному органу исполнительной власти, федеральному государственному учреждению и федеральному государственному унитарному предприятию или органу государственной власти субъекта Российской Федерации, государственному учреждению субъекта Российской Федерации и государственному унитарному предприятию субъекта Российской Федерации;

5.34. формирует предложения о предоставлении в установленном порядке находящихся в государственной собственности земельных участков, которые были предоставлены органу государственной власти Российской Федерации (территориальному органу федерального органа исполнительной власти), государственному унитарному предприятию, а также государственному учреждению, другой некоммерческой организации, созданным органами государственной власти Российской Федерации, в случае прекращения их прав на земельные участки, а также их отказа от указанных земельных участков;

5.35. согласовывает проекты договоров аренды находящихся в государственной собственности земельных участков, которые

предоставляются в установленном порядке федеральному государственному унитарному предприятию или на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до приватизации, а также земельных участков, арендная плата за которые поступает в федеральный бюджет;

5.36. принимает решение о приватизации земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами, в случае приобретения объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности;

5.37. выступает от имени Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Российской Федерации на недвижимое имущество, составляющее государственную казну Российской Федерации, и сделок с ним, а также права собственности Российской Федерации на земельные участки, которое признается (возникает) в соответствии с федеральными законами;

5.38. осуществляет в порядке, установленном федеральными законами, разграничение государственной собственности на землю;

5.39. осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации работу по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов, образовавшихся в процессе деятельности Агентства;

5.40. взаимодействует в установленном порядке с органами государственной власти иностранных государств и международными организациями в установленной сфере деятельности;

5.41. осуществляет в пределах своей компетенции прием граждан, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок;

5.42. обеспечивает в пределах своей компетенции защиту сведений, составляющих государственную тайну;

5.43. обеспечивает мобилизационную подготовку Агентства, а также контроль и координацию деятельности подведомственных организаций по их мобилизационной подготовке;

5.44. осуществляет профессиональную подготовку работников Агентства, их переподготовку, повышение квалификации и стажировку;

5.45. осуществляет функции главного распорядителя средств федерального бюджета, предусмотренных на содержание Агентства, его территориальных органов и подведомственных учреждений, и финансовое обеспечение возложенных на Агентство функций;

5.46. организует конгрессы, конференции, семинары, выставки и другие мероприятия в установленной сфере деятельности;

5.47. осуществляет контроль за деятельностью территориальных органов Агентства и подведомственных организаций;

5.48. осуществляет анализ эффективности деятельности федеральных государственных унитарных предприятий;

5.49. осуществляет иные функции по управлению государственным имуществом, если такие функции предусмотрены федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом с целью реализации полномочий в установленной сфере деятельности имеет право:

6.1. давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства;

6.2. привлекать для проработки вопросов в установленной сфере деятельности научные и иные организации, ученых и специалистов;

6.3. создавать совещательные и экспертные органы (советы, комиссии, группы, коллегии) в установленной сфере деятельности;

6.4. запрашивать и получать в установленном порядке сведения, необходимые для принятия решений по отнесенным к компетенции Агентства вопросам, в том числе по вопросам приватизации, управления и распоряжения федеральным имуществом;

6.5. созывать совещания по вопросам, входящим в компетенцию Агентства, с привлечением руководителей и специалистов заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и организаций;

6.6. организовывать и проводить в установленном порядке проверки эффективного использования и обеспечения сохранности федерального имущества, закрепленного за федеральными государственными унитарными предприятиями, федеральными казенными предприятиями и федеральными государственными учреждениями;

6.7. создавать, реорганизовывать и ликвидировать в установленном порядке территориальные органы Агентства;

6.8. отменять решения территориальных органов Агентства, принятые ими с нарушением законодательства Российской Федерации;

6.9. обращаться в суды с исками и в правоохранительные органы с заявлениями от имени Российской Федерации в защиту имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации по вопросам приватизации, управления и распоряжения федеральным имуществом.

7. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, устанавливаемых указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

Установленные абзацем первым настоящего пункта ограничения не распространяются на полномочия руководителя Агентства по решению кадровых вопросов и вопросов организации деятельности Агентства, а также на полномочия по контролю деятельности в возглавляемом им Агентстве (его структурных подразделениях и территориальных органах).

III. Организация деятельности

8. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом возглавляет руководитель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Правительством Российской Федерации по представлению Министра экономического развития и торговли Российской Федерации.

Руководитель Федерального агентства по управлению федеральным имуществом несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Агентство полномочий.

Руководитель Агентства имеет заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности Министром экономического развития и торговли Российской Федерации по представлению руководителя Агентства.

Количество заместителей руководителя Агентства устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Руководитель Федерального агентства по управлению федеральным имуществом:

9.1. распределяет обязанности между своими заместителями;

9.2. представляет Министру экономического развития и торговли Российской Федерации:

9.2.1. проект положения об Агентстве;

9.2.2. предложения о предельной численности и фонде оплаты труда работников центрального аппарата Агентства и территориальных органов Агентства;

9.2.3. предложения о назначении на должность и освобождении от должности заместителей руководителя Агентства;

9.2.4. предложения о назначении на должность и освобождении от должности руководителей территориальных органов Агентства;

9.2.5. проект ежегодного плана и прогнозные показатели деятельности Агентства, а также отчет об их исполнении;

9.3. утверждает положения о структурных подразделениях центрального аппарата Агентства и территориальных органов Агентства;

9.4. назначает на должность и освобождает от должности работников центрального аппарата Агентства;

9.5. решает в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной службе вопросы, связанные с прохождением федеральной государственной службы в Агентстве;

9.6. утверждает структуру и штатное расписание центрального аппарата Агентства в пределах установленных Правительством Российской Федерации фонда оплаты труда и численности работников, смету расходов на содержание центрального аппарата Агентства в пределах утвержденных на соответствующий период ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете;

9.7. утверждает численность и фонд оплаты труда работников территориальных органов Агентства в пределах установленных Правительством Российской Федерации фонда оплаты труда и численности работников, а также смету расходов на содержание территориальных органов Агентства в пределах утвержденных на соответствующий период ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете;

9.8. назначает в установленном порядке на должность и освобождает от должности руководителей подведомственных организаций, заключает, изменяет и расторгает с указанными руководителями трудовые договоры;

9.9. на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации издает в пределах своей компетенции приказы по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства, а также по вопросам внутренней организации работы Агентства;

9.10. выдает в установленном порядке от имени Правительства Российской Федерации доверенности на осуществление с учетом законодательства государства, на территории которого находится имущество Российской Федерации, необходимых действий по организации поиска и управлению имуществом (кроме недвижимого имущества), документы о праве собственности на которое были утрачены, а также на защиту и оформление права собственности Российской Федерации на указанное имущество.

10. Финансирование расходов на содержание центрального аппарата Федерального агентства по управлению федеральным имуществом и его территориальных органов осуществляется за счет средств, предусмотренных в федеральном бюджете.

11. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием, другие необходимые печати, штампы и бланки установленного образца, а также счета, открываемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Место нахождения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом - г. Москва.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

(Утверждены министерством имущественных отношений Российской Федерации 26.11.2002 N СК-4/21297)

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности (далее именуются Рекомендации) разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года N 519 "Об утверждении стандартов оценки".

Рекомендации применяются для целей обеспечения гражданского оборота при определении рыночной стоимости следующих объектов оценки <*>:

<*> Далее - "интеллектуальная собственность".

- исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, в том числе исключительных прав на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, программы для ЭВМ и базы данных, топологии интегральных микросхем, селекционные достижения, произведения науки, литературы или искусства и другие;
- прав на секреты производства (ноу-хау);
- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, передаваемых по договору, в том числе по лицензионному договору, авторскому договору, договору о передаче прав на использование топологий интегральных микросхем, программы для ЭВМ или базы данных, иному договору.

II. Методические основы определения рыночной стоимости интеллектуальной собственности

При определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности следует руководствоваться следующими методическими основами:

- рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности при их использовании в течение определенного периода времени (принцип полезности);

- рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);

- рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);

- рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);

- рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);

- рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области интеллектуальной собственности, возможностью и степенью правовой защиты и других (принцип внешнего влияния);

- рыночная стоимость интеллектуальной собственности определяется исходя из наиболее вероятного использования интеллектуальной собственности, являющегося реализуемым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости интеллектуальной собственности будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование интеллектуальной собственности может не совпадать с ее текущим использованием.

При определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности следует учитывать:

- нематериальный, уникальный характер объекта оценки;

- текущее использование объекта интеллектуальной собственности;

- возможные отрасли использования, наиболее вероятные емкость и долю рынка, издержки на производство и реализацию продукции, выпускаемую с использованием объекта интеллектуальной собственности, объем и временную структуру инвестиций, требуемых для освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в той или иной отрасли;

- риски освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в различных отраслях, в том числе риски недостижения технических, экономических, эксплуатационных и экологических характеристик, риски недобросовестной конкуренции и другие;

- стадии разработки и промышленного освоения объекта интеллектуальной собственности;

- возможность и степень правовой защиты;

- объем передаваемых прав и других условий договоров о создании и использовании объекта интеллектуальной собственности;

- способ выплаты вознаграждения за использование объекта интеллектуальной собственности;

- другие факторы.

III. Подходы к оценке интеллектуальной собственности

При оценке рыночной стоимости интеллектуальной собственности оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

1. Использование доходного подхода

Использование доходного подхода осуществляется при условии возможности получения доходов (выгод) от использования интеллектуальной собственности.

Доходом от использования интеллектуальной собственности является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее - денежный поток), получаемая правообладателем за предоставленное право использования интеллектуальной собственности.

Основными формами денежных поступлений являются платежи за предоставленное право использования интеллектуальной собственности, например, роялти, паушальные платежи и другие.

Величина платежей за предоставленное право использования интеллектуальной собственности рассчитывается на основе наиболее вероятного значения, которое может сложиться, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине платежей не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основными формами выгод от использования интеллектуальной собственности являются:

- экономия затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) и/или на инвестиции в основные и оборотные средства, в том числе фактическое снижение затрат, отсутствие затрат на получение права использования интеллектуальной собственности (например, отсутствие лицензионных платежей, отсутствие необходимости выделения из прибыли наиболее вероятной доли лицензиара);

- увеличение цены единицы выпускаемой продукции (работ, услуг);

- увеличение физического объема продаж выпускаемой продукции (работ, услуг);

- снижение выплат налогов и (или) иных обязательных платежей;

- сокращение платежей в счет обслуживания долга;

- снижение риска получения денежного потока от использования объекта оценки;

- улучшение временной структуры денежного потока от использования объекта оценки;

- различные комбинации указанных форм.

Выгоды от использования оцениваемой интеллектуальной собственности определяются на основе прямого сопоставления величины, риска и времени получения денежного потока от использования интеллектуальной собственности с величиной, риском и временем получения денежного потока, который получил бы правообладатель, при неиспользовании интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности с использованием доходного подхода осуществляется путем дисконтирования или капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Для объектов оценки, приносящих за равные периоды времени денежные потоки от использования интеллектуальной собственности, не равные по величине между собой, величина стоимости определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности, основанное на дисконтировании, включает следующие основные процедуры:

- определение величины и временной структуры денежных потоков, создаваемых использованием интеллектуальной собственности;

- определение величины соответствующей ставки дисконтирования;

- расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с использованием интеллектуальной собственности.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

При расчете ставки дисконтирования для денежных потоков, создаваемых оцениваемой интеллектуальной собственностью, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемой интеллектуальной собственности; ставки отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

При этом безрисковая ставка отдачи на капитал определяется как ставка отдачи при наименее рискованном вложении капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для объектов оценки, приносящих за равные периоды времени денежные потоки от использования интеллектуальной собственности, равные по величине между собой или изменяющиеся одинаковыми темпами, величина стоимости определяется путем капитализации будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности, основанное на капитализации, включает следующие основные процедуры:

- определение денежных потоков, создаваемых использованием интеллектуальной собственности;
- определение величины соответствующей ставки капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности;
- расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Под капитализацией понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин денежных потоков от использования интеллектуальной собственности за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины денежного потока от использования интеллектуальной собственности за первый после даты проведения оценки период на определенную оценщиком соответствующую ставку капитализации.

При расчете ставки капитализации для денежных потоков, создаваемых оцениваемой интеллектуальной собственностью, следует учитывать: величину ставки дисконтирования (отдачи на капитал); наиболее вероятный темп изменения денежных потоков от использования интеллектуальной собственности и наиболее вероятное изменение ее стоимости (например, при уменьшении стоимости интеллектуальной собственности в связи с сокращением оставшегося срока ее полезного использования - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение интеллектуальной собственности).

Ставка капитализации для денежных потоков, создаваемых оцениваемой интеллектуальной собственностью, может определяться путем деления величины денежного потока, создаваемого аналогичной интеллектуальной собственностью, на ее цену.

2. Использование сравнительного подхода

Использование сравнительного подхода осуществляется при наличии достоверной и доступной информации о ценах аналогов объекта оценки (далее - аналог) и действительных условиях сделок с ними. При этом может использоваться информация о ценах сделок, предложений и спроса.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности с использованием сравнительного подхода осуществляется путем корректировки цен аналогов, сглаживающей их отличие от оцениваемой интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода включает следующие основные процедуры:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемой интеллектуальной собственности;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемой интеллектуальной собственности;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемой интеллектуальной собственности;
- расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с интеллектуальной собственностью.

Наиболее важными элементами сравнения, как правило, являются:

- объем оцениваемых имущественных прав на объекты интеллектуальной собственности;
- условия финансирования сделок с интеллектуальной собственностью (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- изменение цен на интеллектуальную собственность за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки;
- отрасль, в которой были или будут использованы объекты интеллектуальной собственности;
- территория, на которую распространяется действие предоставляемых прав;
- физические, функциональные, технологические, экономические характеристики аналогичных с оцениваемым объектов;

- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием интеллектуальной собственности;

- наличие конкурирующих предложений;

- относительный объем реализации продукции (работ, услуг), произведенной с использованием интеллектуальной собственности;

- срок полезного использования интеллектуальной собственности;

- уровень затрат на освоение интеллектуальной собственности;

- условия платежа при совершении сделок с интеллектуальной собственностью;

- обстоятельства совершения сделок с интеллектуальной собственностью.

Величины корректировок цен определяются, как правило, следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода (выгоды) двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- путем определения затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

3. Использование затратного подхода

Использование затратного подхода осуществляется при наличии возможности восстановления или замещения объекта оценки.

Затратный подход к оценке интеллектуальной собственности основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его износа.

Определение рыночной стоимости с использованием затратного подхода включает следующие основные процедуры:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;

- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины износа объекта оценки.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием интеллектуальной собственности и приведением ее в

состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание интеллектуальной собственности.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту интеллектуальной собственности, может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом правообладателем затрат на создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или путем калькулирования в ценах и тарифах, действующих на дату оценки, всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания аналогичного объекта интеллектуальной собственности. При проведении индексации следует руководствоваться индексами изменения цен по элементам затрат. При отсутствии доступной достоверной информации об индексах изменения цен по элементам затрат возможно использование индексов изменения цен по соответствующим отраслям промышленности или других соответствующих индексов.

Прибыль инвестора может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании и периода времени, необходимого для создания оцениваемой интеллектуальной собственности.

Износ интеллектуальной собственности может определяться в целом или на основе оценки его составных частей - устранимого и неустранимого износа.

Износ интеллектуальной собственности в целом может определяться на основе оценки срока полезного использования нового объекта, аналогичного объекту оценки, и оставшегося срока полезного использования существующего объекта оценки. При этом срок полезного использования интеллектуальной собственности может определяться как срок, в течение которого право на использование интеллектуальной собственности может быть передано по договору или как срок, в течение которого интеллектуальная собственность может быть использована в собственном производстве (бизнесе) правообладателя.

При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости интеллектуальной собственности в результате его устранения.

Устранимый износ, как правило, равен затратам на его устранение (например, затратам на модернизацию объекта интеллектуальной собственности).

Неустранимый износ, как правило, равен дисконтированной или капитализированной величине будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности, которые с наибольшей вероятностью будут недополучены в результате несоответствия функциональных, экономических, технических и других характеристик объекта оценки современным требованиям и условиям рынка. При этом

определение возможной величины недополученных денежных потоков может быть основано на прямом сопоставлении величины денежных потоков от использования оцениваемой интеллектуальной собственности с величиной денежных потоков от использования ее современного аналога или от использования ее аналога, не подверженного отрицательному воздействию внешних факторов, влияющих на объект оценки.

IV. Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку стоимости интеллектуальной собственности рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами использования различных подходов к оценке интеллектуальной собственности, приведенными выше.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется оценщиком путем обоснованного обобщения результатов расчета стоимости интеллектуальной собственности, полученных при использовании различных подходов к оценке.

Обобщение результатов расчетов осуществляется оценщиком, как правило, на основании выбранных им критериев обобщения и установленных приоритетов критериев обобщения путем сравнения между собой результатов расчетов по каждому из критериев.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование стоимости интеллектуальной собственности. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением стоимости.

В отчет об оценке стоимости интеллектуальной собственности рекомендуется включать:

- формулировку цели оценки и планируемого использования результатов оценки;
- описание допущений, ограничений и всех возможных особых обстоятельств, условий, существенных для выполнения оценки и понимания полученных результатов;

- описание объекта оценки (область применения, объем передаваемых прав, а также физические, функциональные, технологические, экономические и другие характеристики);

- описание правомерности использования оцениваемого объекта (при наличии правоустанавливающего документа указание его реквизитов);

- описание продукции (работ, услуг), производимых с использованием оцениваемого объекта;

- описание результатов анализа рынка продукции (работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием оцениваемого объекта;

- описание источников получения доходов (выгод) от использования оцениваемого объекта;

- описание применяемых в рамках используемых подходов методов оценки и обоснование их выбора;

- расчеты с применением выбранных методов оценки;

- определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в виде диапазона величин).

Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р)

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 29, ст. 3026):

- утвердить прилагаемые методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.

Министр
Ф.Р.ГАЗИЗУЛЛИН

Утверждено
распоряжением
Минимущества России
от 06.03.2002 N 568-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р)

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. N 519 "Об утверждении стандартов оценки".

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством <*>.

<*> Далее - "земельные участки".

II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

III. Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком. При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р).

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);
- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части

расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является

неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной

платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Распоряжение Министерство имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 г. N 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 29, ст. 3026):

Утвердить прилагаемые методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков.

Министр
Ф.Р.ГАЗИЗУЛЛИН

Утверждены
Распоряжением
Минимущества России
от 10 апреля 2003 г. N 1102-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки".

II. Методические основы оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р <*>.

<*> Письмом Минюста России от 15.04.2002 N 07/3593-ЮД признано не нуждающимся в государственной регистрации.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права аренды земельного участка может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если

размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

III. Общие рекомендации по проведению оценки

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется использовать положения раздела III Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

В отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка рекомендуется, в том числе, включать:

- сведения о государственной регистрации права аренды (договора аренды) в тех случаях, когда указанная регистрация является обязательной;
- сведения об обременениях права аренды земельного участка и самого земельного участка;
- основание возникновения права аренды у арендатора;
- определение правомочий арендатора;
- срок, на который заключен договор аренды земельного участка;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- характеристику рынка земли, иной недвижимости, прав аренды земельных участков, в том числе рынка аренды земельных участков и иной недвижимости.

IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе

основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению

рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

4. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (или) публичной оферты;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;
- расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных

распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 2 сентября 2002 г. N 3061-р «О предоставлении информации юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление оценочной деятельности».

На основании Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановления Правительства Российской Федерации от 20.08.99 N 932 "Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации", Постановления Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 N 395 "О лицензировании оценочной деятельности":

1. Установить следующие сроки предоставления лицензиатами в Министерство имущественных отношений Российской Федерации информации согласно приложениям 1 и 2:

- информация за 2001 год предоставляется до 1 ноября 2002 года;
- информация за 2002 год и последующие годы предоставляется до 1 мая года, следующего за годом, за который предоставляется информация.

2. Информация предоставляется в адрес Министерства имущественных отношений Российской Федерации на бумажных носителях.

Министр
Ф.Р.ГАЗИЗУЛЛИН

Приложение 1

ИНФОРМАЦИЯ
О ЛИЦЕНЗИАТЕ - ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ
ЗА ____ ГОД

1. Общие сведения:

а) наименование юридического лица;

б) местонахождение;

в) почтовый адрес, телефон / факс, адрес электронной почты;

г) ИНН;

д) номер лицензии на осуществление оценочной деятельности, дата выдачи лицензии.

2. Сведения о работниках:

а) среднесписочная численность штатных работников (за год);

б) количество штатных работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы, обладающих профессиональными знаниями в области оценочной деятельности, полученными по согласованным с Министерством имущественных отношений Российской Федерации образовательным программам (на конец года);

в) количество работников, прошедших повышение квалификации в области оценочной деятельности (в течение года).

3. Сведения о страховании гражданской ответственности:

а) договор страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки);

б) договор страхования по конкретному договору об оценке объекта оценки.

4. Количество составленных отчетов об оценке объектов оценки в течение года:

а) по оценке стоимости недвижимого имущества;

б) по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств;

в) по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

г) по оценке стоимости предприятия (бизнеса);

д) общее количество составленных отчетов.

5. Сведения об участии лицензиата в судебных разбирательствах по вопросам осуществления им оценочной деятельности (наименование суда, наименование дела, дата вынесения решения, результат рассмотрения дела).

6. Информация о членстве лицензиата или его работников в саморегулируемых организациях оценщиков <*>:

а) наименование организации;

б) год вступления;

в) форма членства.

7. Сведения о добровольной аттестации в области оценочной деятельности работников лицензиата <*>:

а) орган аттестации;

б) количество работников, прошедших аттестацию;

в) присвоенная квалификация.

8. Выручка за год по работам (услугам) в области оценочной деятельности (тыс. руб.) (без НДС) <*>:

а) по оценке стоимости недвижимого имущества;

б) по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств;

в) по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

г) по оценке стоимости предприятия (бизнеса);

д) всего по оценочной деятельности.

достоверность информации подтверждаю

Наименование должности
руководителя юридического лица
_____

Дата составления _____ подпись
(Ф.И.О.)

<*> Информация предоставляется по усмотрению лицензиата.

Приложение 2

ИНФОРМАЦИЯ
О ЛИЦЕНЗИАТЕ - ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕ
ЗА ____ ГОД

1. Общие сведения:

а) Ф.И.О. индивидуального предпринимателя;

б) местонахождение;

в) почтовый адрес, телефон / факс, адрес электронной почты;

г) ИНН;

д) номер лицензии на осуществление оценочной деятельности, дата выдачи лицензии.

2. Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности в течение года.

3. Сведения о страховании гражданской ответственности:

а) договор страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки);

б) договор страхования по конкретному договору об оценке объекта оценки.

4. Количество составленных отчетов об оценке объектов оценки в течение года:

а) по оценке стоимости недвижимого имущества;

б) по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств;

в) по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

г) по оценке стоимости предприятия (бизнеса);

д) общее количество составленных отчетов.

5. Сведения об участии лицензиата в судебных разбирательствах по вопросам осуществления им оценочной деятельности (наименование суда, наименование дела, дата вынесения решения, результат рассмотрения дела).

6. Информация о членстве лицензиата в саморегулируемых организациях оценщиков <*>:

а) наименование организации;

б) год вступления;

в) форма членства.

7. Сведения о добровольной аттестации в области оценочной деятельности лицензиата <*>:

а) орган аттестации;

б) присвоенная квалификация.

8. Выручка за год по работам (услугам) в области оценочной деятельности (тыс. руб.) (без НДС) <*>:

а) по оценке стоимости недвижимого имущества;

б) по оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств;

в) по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;

г) по оценке стоимости предприятия (бизнеса);

д) всего по оценочной деятельности.

достоверность информации подтверждаю

Дата составления подпись
(Ф.И.О.)

<*> Информация предоставляется по усмотрению лицензиата.