**1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

***1.1. Вопрос:*** *Об отсутствии оснований для отнесения физического лица, являющегося членом СРО оценщиков, не застраховавшего свою ответственность, к субъектам оценочной деятельности и для осуществления им оценочной деятельности; о соблюдении оценщиком при осуществлении оценочной деятельности сроков действия договора обязательного страхования ответственности, а также возможности осуществления оценочной деятельности только в период действия указанного договора.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 8 декабря 2011 г. N Д06-6110, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу страхования ответственности оценщика и сообщает следующее.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценке (далее - оценщики).

Таким образом, член саморегулируемой организации оценщиков, не застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценке, не является субъектом оценочной деятельности и в этой связи не вправе подписывать отчет об оценке, а в случае осуществления частной практики - заключать договор на проведение оценки.

Согласно ст. 24.7 Закона об оценке договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Таким образом, по мнению Департамента, при осуществлении оценочной деятельности оценщику следует соблюдать сроки действия договора обязательного страхования ответственности.

Член саморегулируемой организации, не осуществляющий оценочную деятельность в определенный период времени, по мнению Департамента, не обязан заключать договор обязательного страхования ответственности оценщика.

В свою очередь, член саморегулируемой организации оценщиков, не заключивший вовремя новый договор обязательного страхования ответственности в связи с выходными и праздничными днями, не имеет права осуществлять оценочную деятельность на момент указанного разрыва в периоде страхования ответственности.

Следует также отметить, что контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией оценщиков, которая вправе устанавливать дополнительные, не противоречащие законодательству Российской Федерации, требования к договорам обязательного страхования ответственности, заключаемым членами такой саморегулируемой организации оценщиков.»

***1.2. Вопрос:*** *О документах, подтверждающих права физических лиц на осуществление оценочной деятельности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 22 июля 2011 г. N ОГ-Д06-532, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу права осуществления оценочной деятельности и сообщает.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Статьей 4 Закона об оценочной деятельности определено, что субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным ст. 15.1 Закона об оценочной деятельности.

Согласно ст. 24 Закона об оценочной деятельности лицу, принятому в саморегулируемую организацию оценщиков, выдается документ о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

В силу ст. 22.3 Закона об оценочной деятельности саморегулируемая организация обязана разместить на своем официальном сайте в сети Интернет в том числе информацию о каждом ее члене (фамилию, имя, отчество; информацию, предназначенную для установления контакта; трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии).

Таким образом, право на осуществление оценочной деятельности может подтверждаться документом о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, выданным такой организацией, и наличием договора страхования ответственности. <…>».

***1.3. Вопрос:*** *О праве специалистов-оценщиков оказывать иные услуги, отличные от оценочной деятельности, в частности проводить осмотр автобуса, по результатам которого составляется заключение.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 16 июня 2011 г. N Д06-2999, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу правомерности составления специалистом-оценщиком заключения об осмотре автобуса и сообщает следующее.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности в соответствии со ст. 4 Закона N 135-ФЗ признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценке (далее - оценщики).

В соответствии со ст. 9 Закона N 135-ФЗ основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки соответствующих объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. 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.

При этом следует отметить, что законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не установлен круг лиц, которые вправе выступать заказчиками оценки.

Результатом оценки в соответствии со ст. 11 Закона N 135-ФЗ является отчет об оценке, составленный оценщиком в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчету об оценке законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Учитывая, что в соответствии с обращением специалистом-оценщиком по результатам проведенного осмотра автобуса составлено заключение об осмотре автобуса, указанные действия, по мнению Департамента, не могут квалифицироваться как осуществление оценочной деятельности.

Одновременно следует отметить, что согласно ст. 18 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) граждане могут заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью, совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах.

Таким образом, по мнению Департамента, оценщики вправе оказывать иные услуги, отличные от оценочной деятельности, в том числе и консультационные. Следует отметить, что оказание такого рода услуг, по мнению Департамента, не регулируется законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Одним из последствий указанного является нераспространение имущественной ответственности оценщика за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение консультационных услуг, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования результатов указанных консультационных услуг.»

***1.4. Вопрос:*** *Об отсутствии в законодательстве РФ норм, запрещающих осуществление физическим лицом, являющимся оценщиком, предпринимательской деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 18 мая 2011 г. N Д06-2551, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Следует отметить, что в настоящее время налоговый контроль в отношении оценщиков, занимающихся частной практикой, регулируется нормами Налогового кодекса Российской Федерации в отношении индивидуальных предпринимателей, включая порядок постановки их на учет в налоговых органах и снятия с учета, состава и порядка предоставления сведений для постановки на учет и снятия с учета, порядка открытия счетов в банках.

Разработанным Минэкономразвития России проектом федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части уточнения правового статуса субъектов, занимающихся частной практикой) предлагалось внести поправки в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающие изменение правового статуса, в том числе оценщика: исключение требования о регистрации оценщика в качестве индивидуального предпринимателя и установление его статуса в качестве субъекта профессиональной деятельности, осуществляющего свою деятельность в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Следует отметить, что указанные предложения не нашли поддержки Минфина России. По мнению Минфина России, внесение соответствующих изменений представляется нецелесообразным в связи с отсутствием правовых оснований для их внесения (Письмо от 12.04.2010 N 05-02-12132).

В соответствии со ст. 11 Закона N 135-ФЗ отчет об оценке в том числе должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Дополнительно следует отметить, что в соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке. Таким образом, для осуществления предпринимательской деятельности физическое лицо должно быть зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя.

В свою очередь, законодательство Российской Федерации не содержит запрета на осуществление физическим лицом, являющимся оценщиком, предпринимательской деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.

На основании изложенного, по мнению Департамента, действующее законодательство предусматривает возможность регистрации оценщика в качестве индивидуального предпринимателя.»

***1.5. Вопрос:*** *Об осуществлении оценщиком деятельности по определению стоимости восстановительного ремонта автотранспортных средств в рамках ОСАГО.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 21 сентября 2009 г. N Д06-2711, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросам определения рыночной стоимости восстановительного ремонта (ущерба от ДТП) при ОСАГО и в рамках своей компетенции сообщает следующее. <…>

3. По вопросу о правомерности осуществления оценщиком деятельности по определению стоимости восстановительного ремонта автотранспортных средств в рамках ОСАГО сообщаем.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В то же время в соответствии с п. 7 ст. 12 Закона N 40-ФЗ независимая техническая экспертиза транспортного средства проводится в целях выяснения обстоятельств наступления страхового случая, установления повреждений транспортного средства и их причин, технологии, методов и стоимости его ремонта.

Одновременно сообщаем, что нормативное правовое регулирование независимой технической экспертизы, проводимой в рамках страхования транспортных средств, не входит в компетенцию Минэкономразвития России.

Кроме того, согласно ст. 5 Закона N 135-ФЗ 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.

Следует отметить, что определение размера ущерба не предусмотрено указанной статьей. Таким образом, деятельность по определению размера ущерба, хотя и может осуществляться оценщиками, не регулируется законодательством в области оценочной деятельности. Также отмечаем, что механизмы имущественной ответственности оценщиков в части возмещения ущерба, причиненного результатами их деятельности, не распространяются на деятельность, не регулируемую законодательством в области оценочной деятельности.»

**2. ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

***2.1. Вопрос:*** *О возможности выступать в качестве заказчика оценки как собственнику объекта оценки, так и любому другому лицу, заинтересованному в оценке указанного объекта, а также об информации, используемой при проведении оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 8 ноября 2011 г. N Д06-5554*, далее – приведен полный текст Письма N Д06-5554*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Статьей 6 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) установлено право Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, физического лица и юридического лица на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных Законом N 135-ФЗ.

Статьей 9 Закона N 135-ФЗ установлено, что основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в ст. 5 Закона N 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Таким образом, ст. 6 Закона N 135-ФЗ устанавливается право указанных в ней лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов. Однако содержание указанной статьи, по мнению Департамента, не влечет за собой ограничение круга лиц, которые вправе выступать заказчиками оценки согласно ст. 9 Закона N 135-ФЗ.

В этой связи, по мнению Департамента, заказчиком оценки может выступать как собственник объекта оценки, так и любое другое лицо, заинтересованное в оценке указанного объекта.

Дополнительно отмечаем, что согласно п. 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к проведению оценки и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Пунктом 19 ФСО N 1 установлено, что информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

При этом следует отметить, что в соответствии с положениями ст. 14 Закона N 135-ФЗ оценщик вправе отказаться от проведения оценки объекта оценки в случае, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.»

**Ранее Министерство уже занимало аналогичную позицию в Письме от 24 июня 2010 г. N Д06-1930.**

***2.2. Вопрос:*** *О праве заказчика обратиться в суд для признания недействительным договора на проведение оценочных работ, в случае если при его заключении не были соблюдены требования, указанные в* *ст. 10* *Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 12 октября 2011 г. N Д06-5073, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«В дополнение к письму от 05.09.2011 N Д06-4394 Департамент инновационного развития и корпоративного управления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в письме, которое не является обязательным для правоприменителя.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) 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 определяет Закон N 135-ФЗ.

Так, ст. 10 Закона N 135-ФЗ установлены следующие обязательные требования к договору на проведение оценки:

описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;

вид стоимости имущества (способ оценки);

сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с Законом N 135-ФЗ;

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;

указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и ст. 24.6 Закона N 135-ФЗ, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В приложенном к письму договоре на проведение оценочных работ, исполнителем по которому является торгово-промышленная палата, предъявляемые Законом N 135-ФЗ требования не соблюдены.

В связи с этим обращаем внимание, что в соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Как отмечено в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. Учитывая, что Гражданский кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица.

При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса, в соответствии с которой срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В соответствии со ст. 167 Гражданского кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) - возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

На основании изложенного, по мнению Департамента, Вы вправе обратиться в суд за защитой Ваших интересов.»

***2.3. Вопрос:*** *Об отсутствии необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации, предусматривающих обязанность банка по оплате услуг по договору об оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 18 ноября 2010 г. N Д06-4148, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления рассмотрел обращение, направленное в Минэкономразвития России для рассмотрения в установленном порядке, по вопросу внесения изменений в законодательство Российской Федерации, предусматривающих обязанность банка по оплате услуг по договору об оценке, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент корпоративного управления вправе лишь высказать свое мнение по вопросу, указанному в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Оценочная деятельность в Российской Федерации регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ).

В соответствии со ст. 9 Закона N 135-ФЗ основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Согласно ст. 14 Закона N 135-ФЗ оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора на проведение оценки объектов оценки, а также 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.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 779 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Согласно ч. 1 ст. 781 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Таким образом, по мнению Департамента корпоративного управления, стороны по договору возмездного оказания услуг самостоятельно определяют порядок оплаты оказанных по настоящему договору услуг, а исполнитель вправе требовать оплаты в соответствии с указанным договором.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента корпоративного управления, отсутствует необходимость внесения изменений в законодательство Российской Федерации, предусматривающих обязанность банка по оплате услуг по договору об оценке.»

***2.4. Вопрос:*** *Об использовании типового технического задания Росимущества "Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов" при определении стоимости имущественных прав при пользовании объектами федерального имущества аэродромных комплексов.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 23 октября 2009 г. N Д06-3025, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«В ответ на обращение по вопросу определения стоимости имущественных прав при пользовании объектами федерального имущества аэродромных комплексов в соответствии с типовым техническим заданием Росимущества "Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов" Департамент корпоративного управления (далее - Департамент) сообщает следующее.

Обращаем внимание, что согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Кроме того, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Соответствующее право закреплено за оценщиком в ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ).

При проведении оценки объекта оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, а также изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки и собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые должны быть применены на основании его суждения (п. 18 ФСО N 1).

Обращаем внимание, что в соответствии со ст. 16 Закона N 135-ФЗ 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. Следовательно, по мнению Департамента, ни заказчик, ни третьи лица не имеют права вмешиваться в методологию оценки, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Понуждение заказчиком, например, через включение в качестве приложения к договору на оказание услуг по оценке, либо иным заинтересованным лицом использовать типовое техническое задание "Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов", устанавливающее в том числе методологию расчетов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, порядок согласования результатов, по мнению Департамента, нарушает законодательство Российской Федерации в области оценочной деятельности, в частности принцип независимости оценщика.

С учетом изложенного и норм ст. 20 Закона N 135-ФЗ обязательным источником методологии для оценщика являются федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков и не противоречащие федеральным стандартам оценки.»

***2.5. Вопрос:*** *Относительно нотариального удостоверения договора об оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 28 мая 2010 г. N Д06-1649, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«<…> Относительно нотариального удостоверения договора об оценке следует отметить следующее.

Статьей 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) определено, что к договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные гл. 9 Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 158 Кодекса сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

В соответствии с п. 2 ст. 163 Кодекса нотариальное удостоверение сделок обязательно:

в случаях, указанных в законе;

в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Обязательные требования к договору на проведение оценки установлены ст. 10 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", согласно которой договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Таким образом, законодательством Российской Федерации не предусмотрено обязательное нотариальное удостоверение договора об оценке.»

***2.6. Вопрос:*** *Об отражении оценщиком информации об обременениях объекта оценки в отчете об оценке и задании на оценку помещения, целью которого является реализация норм* *ст. 3* *Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 18 июня 2010 г. N Д06-1861, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«<…> Относительно содержания задания на оценку сообщаем, что п. 17 Стандарта определен перечень информации, которая должна быть отражена в задании на оценку, в том числе информация об объекте оценки, имущественных правах на него и допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка.

Одновременно сообщаем, что, по мнению Департамента, при составлении задания на проведение оценки помещения, целью которого является реализация норм ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды в случае, если в результате покупки оцениваемого помещения договорные отношения между арендатором и арендодателем прекращаются.»

**Министерство также занимает аналогичную позицию в своих Письмах от 24 мая 2011 г. N д06-2607, от 18 июня 2010 г. N Д06-1862, от 18 июня 2010 г. N Д06-1877, от 18 июня 2010 г. N Д06-1868.**

**3. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

***3.1. Вопрос:*** *Об экономической оправданности предусмотренного законодательством РФ об оценочной деятельности срока действия отчета об оценке объекта оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 27 июня 2011 г. N Д06-3135, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу применения положений п. 26 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - ФСО N 1), и сообщает следующее.

Согласно п. 26 ФСО N 1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

Таким образом, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности отчет об оценке должен быть актуален либо на дату совершения сделки с объектом оценки, либо на дату представления публичной оферты.

Дополнительно сообщаем, что согласно п. 6 разд. II и разд. III ФСО N 1 оценщик определяет итоговую стоимость путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При подготовке отчета об оценке оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании его суждения должны быть применены при проведении оценки, в том числе: информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, и информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Информация, представленная в отчете об оценке, должна позволить пользователю отчета об оценке сделать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принять базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Следует отметить, что как после даты оценки, так и после даты составления отчета могут происходить события, оказывающие существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, а увеличение срока использования отчета об оценке ведет к повышению рисков принятия необоснованных решений, в частности, у государства.

С учетом изложенного предусмотренный законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности срок действия отчета об оценке представляется экономически оправданным.»

***3.2. Вопрос:*** *Об отражении оценщиком информации об обременениях объекта оценки в отчете об оценке и задании на оценку.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 24 мая 2011 г. N д06-2607, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу отражения оценщиком информации об обременениях объекта оценки в отчете об оценке и задании на оценку и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - Стандарт), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с пп. "в" п. 18 Стандарта оценщик осуществляет сбор и анализ информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

Таким образом, использование оценщиком информации об обременениях объекта оценки, равно как и отражение такой информации в отчете об оценке, является обязательным ввиду наличия соответствующих требований правовых актов в области оценочной деятельности.

Пунктом 17 Стандарта определен перечень информации, которая должна быть отражена в задании на оценку, в том числе информации об объекте оценки, имущественных правах на него и допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка.

Одновременно сообщаем, что, по мнению Департамента, при составлении задания на проведение оценки помещения, целью которого является реализация норм ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды в случае, если в результате покупки оцениваемого помещения договорные отношения между арендатором и арендодателем прекращаются.»

***3.3. Вопрос:*** *О порядке составления отчетов об оценке в форме электронного документа в соответствии с Федеральным* *законом* *от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".*

**Ответ Министерства** (Письмо от 29 марта 2011 г. N д06-1781, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу составления отчетов об оценке в форме электронного документа и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. Федерального закона N 431-ФЗ) отчет об оценке может быть составлен в форме электронного документа.

При этом положениями указанной статьи предусмотрено, что отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Следует отметить, что положения Федерального закона N 135-ФЗ не регламентируют, должен ли отчет об оценке полностью быть составлен в форме электронного документа.

Кроме того, в соответствии с ч. 7 ст. 11 Федерального закона N 135-ФЗ отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

С учетом изложенного, по мнению Департамента, в форме электронного документа может быть составлен как весь отчет об оценке, так и его отдельные части.

При этом независимо от того, в какой форме составлен отчет об оценке, он должен отвечать требованиям, предъявляемым к отчету об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254.

Одновременно следует отметить, что Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 25 марта 2011 г. в третьем чтении принят Федеральный закон "Об электронной подписи".

Кроме того, Минэкономразвития России готовятся поправки Правительства Российской Федерации к проекту федерального закона N 126184-5 "О внесении изменений в Федеральный закон "О саморегулируемых организациях" и в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривающие в том числе использование аналога собственноручной подписи для целей подписания отчетов, составленных в форме электронного документа.

Согласно законодательству Российской Федерации электронную цифровую подпись, а также иной аналог собственноручной подписи может иметь как физическое, так и юридическое лицо.

Таким образом, по мнению Департамента, отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, следует подписывать электронными цифровыми подписями или иными аналогами собственноручной подписи как оценщика или оценщиков, составивших такой отчет, так и юридических лиц, отвечающих требованиям ст. 15.1 Федерального закона N 135-ФЗ.»

***3.4. Вопрос:*** *О процедуре подготовки уполномоченным органом заключения на отчет об оценке; о документах, которые необходимо приложить к отчету об оценке; о требованиях к документам, представленным заказчиком для проведения оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 2 марта 2011 г. N д06-1211, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства, за исключением актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. Относительно порядка рассмотрения уполномоченным органом отчета об оценке сообщаем следующее.

Положением о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 07.05.2010 N 166 (далее - Положение), регламентируется непосредственно процедура подготовки уполномоченным органом заключения на отчет об оценке. Однако сам порядок рассмотрения отчета об оценке регламентируется Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), в связи с тем что субъектами отношений, возникающих при рассмотрении отчета об оценке, являются не только уполномоченные органы, но и саморегулируемые организации оценщиков.

Так, согласно ст. 130 Закона о банкротстве отрицательное заключение уполномоченного органа направляется арбитражному управляющему и в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет об оценке.

При этом в течение четырнадцати дней с даты получения такого отрицательного заключения указанная саморегулируемая организация оценщиков обязана представить арбитражному управляющему и в уполномоченный орган экспертное заключение по отчету об оценке с обоснованием его соответствия или несоответствия требованиям к данному отчету.

В случае если указанная саморегулируемая организация оценщиков представила экспертное заключение о несоответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету, рыночная стоимость имущества, определенная в соответствии с данным отчетом, признается недостоверной и не может быть использована для утверждения начальной цены продажи предприятия должника, иного имущества должника.

В случае если указанная саморегулируемая организация оценщиков представила экспертное заключение о соответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету или отчет об оценке был переработан оценщиком с учетом полученного экспертного заключения, арбитражный управляющий направляет указанное экспертное заключение по отчету об оценке и (или) переработанный отчет об оценке в уполномоченный орган и собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия должника, иного имущества должника на основании рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

На основании изложенного, по мнению Департамента, Законом о банкротстве не предусмотрена подготовка уполномоченным органом заключения по отчету об оценке по результатам повторного представления переработанного отчета об оценке, соответственно, Положением данная процедура не может быть урегулирована.

2. Относительно заполнения листа соответствия отчета об оценке сообщаем следующее.

Согласно п. 17 Положения анализ уполномоченным органом отчета об оценке имущества должника на соответствие законодательству Российской Федерации в области оценочной деятельности в рамках проведения процедур составления заключения уполномоченного органа осуществляется путем заполнения ответственным исполнителем в уполномоченном органе листа соответствия отчета об оценке.

Однако необходимо отметить, что согласно п. 5 Положения по результатам рассмотрения комплекта документов, представленного в уполномоченный орган, уполномоченный орган готовит заключение по отчету об оценке, содержащее мотивированное мнение о соответствии информации, приведенной в отчете об оценке, информации, содержащейся в комплекте документов, а также о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и несостоятельности (банкротства).

Таким образом, по мнению Департамента, заполнение листа соответствия отчета об оценке является лишь частью комплекса процедур, применяемых уполномоченным органом в рамках подготовки заключения уполномоченного органа.

3. Относительно отсутствия подтверждающего документа о принадлежности оцениваемых объектов предприятию сообщаем следующее.

Согласно п. 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Помимо этого п. 9 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254, установлено, что в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объекту оценки (при их наличии).

На основании изложенного, по мнению Департамента, при подготовке отчета об оценке оценщик не только изучает правоустанавливающие документы, связанные с объектом оценки, но и обязан приложить к отчету об оценке правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

4. Относительно методики проведения оценки отдельных объектов сообщаем следующее.

Пунктом 8 листа соответствия отчета об оценке, являющегося Приложением к Положению, предусмотрено такое требование к оформлению отчета об оценке, как информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке.

Данный пункт внесен в лист соответствия отчета об оценке во исполнение п. 11 ФСО N 3, согласно которому информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

На основании изложенного, по мнению Департамента, информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. При этом фраза "если у оценщика нет оснований считать иначе" относится не к форме заверения и представления документов, а непосредственно к признанию предоставленной заказчиком в установленной форме информации достоверной. В связи с чем отсутствие установленных печатей и подписей на представленных документах может являться нарушением п. 11 ФСО N 3.

5. Одновременно сообщаем, что согласно п. 29 Положения текущий контроль за соблюдением действий по предоставлению заключений уполномоченного органа и принятием соответствующих решений должностными лицами центрального аппарата уполномоченного органа, территориальных органов уполномоченного органа, определенных Положением, осуществляется руководителем уполномоченного органа или его заместителем, курирующим вопросы подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности.

Контроль за полнотой и качеством предоставления заключений уполномоченного органа включает проведение плановых и внеплановых проверок, направленных в том числе на выявление и устранение нарушений прав заявителей, рассмотрение, принятие решений и подготовку ответов на обращения заявителей, содержащие жалобы на действия (бездействие) должностных лиц уполномоченного органа.

На основании изложенного Вы вправе обратиться в Росимущество с целью проведения проверки в отношении должностного лица территориального органа Росимущества, подготовившего заключение уполномоченного органа.»

***3.5. Вопрос:*** *Об ограничениях и пределах, указанных в* *ст. 11* *Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ; о законности запрета использования сведений из отчета в ходе судебного процесса путем включения ограничительного условия в отчет об оценке; о достоверности сведений об объекте оценки, содержащихся в отчете, пока в судебном порядке не установлено иное.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 28 мая 2010 г. N Д06-1637, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение о применении норм правовых актов об оценочной деятельности.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Обращаем внимание, что Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении Стандартов оценки", на которое Вы ссылаетесь в своем обращении, утратило силу с 1 января 2008 г. в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2007 N 765 "О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности". При осуществлении оценочной деятельности в настоящее время следует руководствоваться Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) и Федеральными стандартами оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 N N 256, 255, 254 соответственно.

1. По вопросу об ограничениях и пределах, указанных в ст. 11 Закона N 135-ФЗ, и касаются ли они сведений, на которых базировался процесс оценки, сообщаем следующее.

Согласно абз. 9 ст. 11 Закона N 135-ФЗ в отчете об оценке должны быть указаны ограничения и пределы применения полученного результата. На основании пп. "б" п. 17 ФСО N 1 задание на оценку должно содержать предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Кроме того, в соответствии с абз. 8 ст. 11 Закона N 135-ФЗ оценщиком в отчете об оценке должны быть указаны принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. Также задание на оценку должно содержать допущения и ограничения, на которых основывается оценка (пп. "з" п. 17 ФСО N 1).

Таким образом, обязательное указание в отчете сведений об ограничениях и пределах применения относится к итоговой величине, определенной оценщиком в ходе проведения работ по оценке, и к области ее предполагаемого использования. В свою очередь, допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки, по мнению Департамента, касаются данных и сведений, на которых базировался процесс оценки.

Дополнительно стоит отметить, что в соответствии с п. 19 ФСО N 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности, в том числе и информация по допущениям и ограничениям, на которых основывалась оценка.

2. О законности запрета использования сведений из отчета в ходе судебного процесса путем включения соответствующего ограничительного условия в отчет об оценке сообщаем, что согласно ст. 13 Закона N 135-ФЗ 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.

Таким образом, включение в отчет об оценке ограничительного условия о запрете использования сведений из отчета в судебном разбирательстве, по мнению Департамента, противоречит законодательству в области оценочной деятельности, в частности ст. 13 Закона N 135-ФЗ.

3. По вопросу достоверности сведений об объекте оценки, содержащихся в отчете, пока в судебном разбирательстве не установлено иное, сообщаем следующее.

В соответствии с п. 18 ФСО N 1 оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Однако, как отмечалось выше, на основании п. 19 ФСО N 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Кроме того, оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На основании ст. 12 Закона N 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, 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.

Таким образом, по мнению Департамента, сведения, содержащиеся в отчете об оценке, признаются достоверными, пока в судебном порядке не установлено иное.

Одновременно сообщаем, что исходя из норм законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности ответственность за сведения, указанные в отчете об оценке, несет оценщик, за исключением случаев, когда в отчете об оценке оценщиком указаны соответствующие допущения и ограничения.»

***3.6. Вопрос:*** *О совокупности сроков, установленных в* *п. п. 8* *и* *26* *Федерального стандарта оценки "Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256; о допустимости проведения актуализации отчета об оценке государственного имущества.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 28 апреля 2010 г. N Д06-1314, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение о разъяснении применения федеральных стандартов оценки.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. По вопросу совокупности сроков, установленных в п. п. 8 и 26 Федерального стандарта оценки "Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, сообщаем следующее.

В соответствии с п. 8 ФСО N 1 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Поскольку указанное в обращении имущество принадлежит полностью или частично Российской Федерации или субъектам Российской Федерации (является государственным) и используется в целях приватизации в форме вклада в уставный капитал вновь создаваемого открытого акционерного общества, согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) проведение оценки является обязательным. В этом случае на основании п. 8 ФСО N 1 с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. Следует отметить, что законодательством Российской Федерации не установлены иные случаи.

В соответствии с п. 26 ФСО N 1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

Объединение сроков, указанных в п. п. 8 и 26 ФСО N 1, не предусмотрено законодательством в области оценочной деятельности, поскольку временное ограничение в три месяца относится только к периоду определения итоговой стоимости и подготовки отчета об оценке, который может составлять менее трех месяцев. Период 6 месяцев устанавливается с момента подписания отчета об оценке оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, и скрепления его личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор (ст. 11 Закона N 135-ФЗ).

2. По вопросу допустимости проведения актуализации отчета об оценке государственного имущества сообщаем, что понятие "актуализация отчета об оценке" не закреплено положениями Закона N 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 N N 254, 255 и 256.

Пункт 8 ФСО N 1 устанавливает сроки определения стоимости объекта оценки и подготовки отчета об оценке в случаях обязательного проведения оценки, равные трем месяцам.

В случаях превышения законодательно установленного срока в три месяца, по мнению Департамента, необходимо проведение повторной оценки объекта по состоянию на новую дату оценки.»

**4. ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

***4.1. Вопрос:*** *Об отсутствии оснований с 01.04.2011 для уменьшения рыночной стоимости имущества, полученной по результатам оценки, на сумму НДС при заключении договоров на реализацию государственных (муниципальных) нежилых помещений субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с положениями Федерального* *закона* *от 22.07.2008 N 159-ФЗ.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 27 октября 2011 г. N Д05-3241, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент развития малого и среднего предпринимательства рассмотрел обращение по вопросу применения норм Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 159-ФЗ) и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в отнесенных к его ведению сферах деятельности.

Вместе с тем согласно Положению Минэкономразвития России не уполномочено осуществлять официальное толкование нормативных правовых актов.

В соответствии с пп. 12 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями и составляющего государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа, а также муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющего муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным законом N 159-ФЗ.

На основании Федерального закона от 28.12.2010 N 395-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" норма пп. 12 п. 2 ст. 146 Кодекса вступила в силу с 1 апреля 2011 г. При этом данный Федеральный закон не содержит положений, предусматривающих распространение нормы пп. 12 п. 2 ст. 146 Кодекса на операции по реализации вышеуказанного имущества, выкупаемого субъектами малого и среднего предпринимательства в 2009 - 2010 гг. и I квартале 2011 г.

В соответствии с ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

На основании ст. 3 Федерального закона N 159-ФЗ государственное или муниципальное имущество, арендуемое субъектами малого и среднего предпринимательства, использующими в установленном порядке преимущественное право на приобретение этого имущества, отчуждается по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ).

Положениями Федерального закона N 135-ФЗ предусмотрено, что при совершении сделок купли-продажи применяется рыночная стоимость объекта оценки, которая отражается в отчете об оценке объекта оценки, при этом для целей оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

На основании п. 6 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, разумность действия сторон сделки в указанном случае означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Таким образом, при определении налоговой базы по НДС в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, реализуемого по выкупной цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает НДС.

В связи с этим порядок исчисления и уплаты НДС при реализации (передаче) на территории Российской Федерации государственного или муниципального недвижимого имущества, применяемый с 1 января 2009 г., не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога.

В соответствии со ст. ст. 424 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, а договор (в том числе его условие о цене) должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами и действующим в момент его заключения.

Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает в фискальных интересах специальный порядок ценообразования (включения НДС в цену) и обязанность по предъявлению суммы налога покупателю, исходя из чего договорные цены должны предусматривать НДС, где указанный налог является элементом цены.

По мнению Департамента, в отношении договоров купли-продажи недвижимого имущества в соответствии с нормами Федерального закона N 159-ФЗ и действующего законодательства считаем, что с 1 апреля 2011 г. при заключении договоров на реализацию нежилых помещений рыночная стоимость имущества, полученная по результатам оценки, не подлежит уменьшению на сумму НДС.»

***4.2. Вопрос:*** *Об определении действительной стоимости доли участника в уставном капитале ООО в случае выхода участника из ООО в соответствии со* *ст. 23* *Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 24 октября 2011 г. N Д06-5291, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 23 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (далее - Закон об обществах с ограниченной ответственностью) в случае выхода участника общества из общества его доля переходит к обществу. Общество обязано выплатить участнику общества, подавшему заявление о выходе из общества, действительную стоимость его доли в уставном капитале общества, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период, предшествующий дню подачи заявления о выходе из общества, или с согласия этого участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости либо в случае неполной оплаты им доли в уставном капитале общества действительную стоимость оплаченной части доли.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 90, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 14 от 09.12.1999 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью" уточняется, что, если участник не согласен с размером действительной стоимости его доли, определенным обществом, суд проверяет обоснованность его доводов, а также возражений общества на основании представленных сторонами доказательств, предусмотренных гражданским процессуальным и арбитражным процессуальным законодательством, в том числе заключения проведенной по делу экспертизы.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности), в случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, 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 Законом об оценочной деятельности или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе термина "действительная стоимость".

Статьей 8 Закона об оценочной деятельности предусмотрено обязательное проведение оценки при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

На основании изложенного, по мнению Департамента, для получения разъяснений по представленным в обращении вопросам представляется целесообразным обратиться в Минфин России.»

***4.3. Вопрос:*** *Об информации, которая подлежит отражению в отчете об оценке объекта оценки при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа арендатором выкупаемого помещения, а также в порядке выкупа помещения лицом, не являющимся его арендатором.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 11 июля 2011 г. N Д06-3372, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Кроме того, согласно указанному выше пп. "е" п. 8 ФСО N 3 отражению в отчете подлежит также информация о текущем использовании объекта оценки, а также иных факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

Статьей 3 Федерального закона N 159-ФЗ установлено, что субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом N 135-ФЗ.

Согласно ст. 3 Федерального закона N 135-ФЗ 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, в том числе когда цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки.

При этом согласно п. 6 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя, что допускает возможность установления рыночной стоимости объекта недвижимости исходя из его наилучшего и наиболее эффективного использования, в том числе отличного от текущего использования.»

***4.4. Вопрос:*** *Об отсутствии в действующем законодательстве РФ об оценочной деятельности норм, регулирующих механизм определения стоимости основных средств для целей МСФО, а также о случаях, предусматривающих обязательное составление финансовой отчетности на территории России в соответствии с МСФО.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 6 мая 2011 г. N д06-2399, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение об оценке основных средств при применении международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

Дополнительно по вопросу оценки основных средств для целей МСФО стоит отметить, что ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" установлены обязательные случаи проведения оценки, где оценка основных средств для целей МСФО не закреплена в качестве обязательной. Таким образом, в настоящее время механизм определения стоимости основных средств для целей МСФО не регулируется законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Однако законодательство Российской Федерации не запрещает юридическим лицам (руководителям организаций) привлекать третьи лица (сторонние организации) для оказания консультационных услуг для целей МСФО. Регулирование таких консультационных услуг осуществляется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

<…>»

***4.5. Вопрос:*** *О необходимости при определении рыночной стоимости объекта оценки в отчете об оценке указывать информацию о наличии или отсутствии величины НДС в составе рыночной стоимости объекта оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 4 апреля 2011 г. N Д06-1862, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел вопросы, изложенные в письме, и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в письме, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 11 Закона N 135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, в целях предотвращения введения в заблуждение пользователей отчетов об оценке оценщику при определении рыночной стоимости объекта оценки в отчете об оценке следует указывать информацию о наличии или отсутствии величины налога на добавленную стоимость в составе рыночной стоимости объекта оценки.

Дополнительно сообщаем, что в Письме Минфина России от 17.03.2010 N 03-07-11/65 изложено мнение о том, что при определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении муниципального недвижимого имущества, реализуемого по выкупной цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость.

<…>.»

***4.6. Вопрос:*** *О порядке признания расчета внешнего (экономического) износа основных средств организации без анализа средней загрузки мощностей по отрасли достоверным.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 4 октября 2010 г. N Д06-3388, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по поводу разъяснения вопроса достоверности расчета внешнего (экономического) износа основных средств предприятия без анализа средней загрузки мощностей по отрасли и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов к оценке, указанных в разд. III ФСО N 1.

При этом следует отметить, что согласно п. 14 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254, в отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Соответственно, по мнению Департамента, расчет внешнего (экономического) износа основных средств предприятия, сделанный без анализа средней загрузки мощностей по отрасли, исходя из предположения о том, что средняя загрузка по отрасли должна составлять 100%, может считаться достоверным в случае наличия соответствующего обоснования, сделанного оценщиком в отчете об оценке <…>.»

***4.7. Вопрос:*** *Об отсутствии оснований для применения в обязательном порядке Методического руководства по анализу прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников (стандарт СТО ФДЦ 13-05-08) оценщиками при оценке дебиторской задолженности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 21 июля 2010 г. N Д06-2336, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу Методического руководства по анализу прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников (стандарт СТО ФДЦ 13-05-08) (далее - Методическое руководство) и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Законом об оценке, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно ст. 20 Закона об оценке требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности, подразделяемыми на федеральные стандарты оценки, утверждаемые Минэкономразвития России, и стандарты и правила оценочной деятельности, утверждаемые саморегулируемыми организациями оценщиков.

В свою очередь, Методическое руководство разработано по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации.

В соответствии с п. 1.2 Методического руководства оно разработано в целях обеспечения единой системы оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности при проведении оценки в соответствии с п. 9 Временной инструкции о порядке ареста и реализации прав (требований), принадлежащих должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников, утвержденной Приказом Минюста России от 03.07.1998 N 76 (далее - Инструкция).

Руководствуясь изложенным, по мнению Департамента, положения Методического руководства оценщики не могут использовать при оценке дебиторской задолженности в обязательном порядке. В соответствии со ст. 14 Закона об оценке оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с Приказом Минюста России от 14.03.2008 N 57 "О признании утратившими силу некоторых приказов Министерства юстиции Российской Федерации" Инструкция признана утратившей силу.»

***4.8. Вопрос:*** *О допустимости использования метода прямой капитализации в доходном подходе при проведении оценки и согласовании существенно различающихся результатов.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 26 мая 2010 г. N Д06-1597, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение о допустимости использования метода прямой капитализации в доходном подходе при проведении оценки и согласовании существенно различающихся результатов.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Аналогичная норма закреплена в ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ).

Согласно п. 21 ФСО N 1 доходный подход применяется оценщиком, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Стоит отметить, что согласно теории оценки в основе метода прямой капитализации и метода дисконтированных денежных потоков лежит предпосылка, что стоимость объекта обусловлена его способностью генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта оценки в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Таким образом, по мнению Департамента, оценщик имеет право самостоятельно определить метод оценки в рамках доходного подхода (использование метода прямой капитализации или дисконтированных денежных потоков), обосновав его соответствующее использование в отчете об оценке.

По вопросу различия результатов расчета стоимости объекта оценки, полученных затратным, сравнительным и доходным подходами, сообщаем следующее.

В соответствии с требованиями ст. 20 Закона N 135-ФЗ вопросы применяемой методологии оценки в рамках используемых оценщиком подходов регламентируются стандартами оценочной деятельности, которые разрабатываются и утверждаются саморегулируемыми организациями оценщиков (далее - СРО) и являются обязательными для применения всеми членами СРО.

В связи с этим для разъяснения вопросов методологии согласования результатов оценки, полученных при использовании различных подходов и различающихся более чем в 2 - 3 раза, необходимо обратиться в СРО, членом которой является оценщик, проводящий оценку объекта.»

***4.9. Вопрос:*** *Об использовании в рамках проведения оценки зарубежного имущества информации о ценах на такое имущество в РФ и за рубежом; о необходимости выезда оценщика за рубеж для проведения осмотра имущества при его оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 27 февраля 2010 г. N Д06-554, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу оценки недвижимого имущества частного лица, расположенного за рубежом, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. По вопросу об использовании в рамках проведения оценки зарубежного имущества информации о ценах на такое имущество в Российской Федерации и за рубежом сообщаем следующее.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В свою очередь, согласно ст. 4 Закона N 135-ФЗ субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона N 135-ФЗ (далее - оценщики).

При осуществлении оценочной деятельности оценщик обязан на основании ст. 15 Закона N 135-ФЗ соблюдать требования Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, включая правила деловой и профессиональной этики, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Кроме того, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Соответствующее право закреплено за оценщиком в ст. 14 Закона N 135-ФЗ.

При проведении оценки объекта оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, а также изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки и собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые должны быть применены на основании его суждения (п. п. 18 и 19 ФСО N 1).

На основании изложенного, по мнению Департамента, оценщик в рамках проведения оценки недвижимого имущества, расположенного за пределами территории Российской Федерации, должен собрать всю существенную информацию об объекте оценки, в том числе цены спроса и предложения на указанное имущество, сложившиеся как на рынке недвижимости Российской Федерации, так и за рубежом.

2. По вопросу о необходимости выезда оценщика за рубеж для проведения осмотра имущества при его оценке сообщаем следующее.

В соответствии с п. 19 ФСО N 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Таким образом, по мнению Департамента, в случае если исходя из своего профессионального суждения оценщик принимает решение о проведении оценки объекта оценки, в том числе находящегося за пределами Российской Федерации, без проведения визуального осмотра, указанное должно быть обосновано оценщиком в отчете об оценке.»

***4.10. Вопрос:*** *О применении субъектами оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и Федерального* *закона* *от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при определении средней рыночной стоимости.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 18 ноября 2009 г. N Д06-3299, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу определения и использования термина "средняя рыночная стоимость" в оценочной деятельности и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Иные виды стоимости, которые подлежат установлению субъектами оценочной деятельности, установлены п. 5 Федерального стандарта оценки "Цели и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255.

В частности, помимо рыночной стоимости в соответствии с требованием нормативного правового акта или договора об оценке объекта оценки субъектами оценочной деятельности в рамках законодательства об оценочной деятельности могут также определяться инвестиционная, ликвидационная или кадастровая стоимость.

При этом следует отметить, что в соответствии со ст. 7 Закона об оценке в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование 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.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Законом об оценке или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

В то же время в целях реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 N 675 (далее - Постановление), определяется в том числе средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья по субъектам Российской Федерации (далее - средняя рыночная стоимость).

Обращаем внимание на то, что в законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности не закреплено определение понятия "средняя рыночная стоимость".

При этом определение средней рыночной стоимости производится в соответствии с Методикой определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, утвержденной Приказом Минрегиона России от 12.04.2006 N 39 во исполнение п. 3 Постановления, и не регулируется законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности.

На основании изложенного сообщаем, что, по мнению Департамента, субъекты оценочной деятельности в рамках составления отчета об оценке в соответствии с требованиями Закона об оценке при определении стоимости должны руководствоваться требованиями Закона об оценке и федеральными стандартами оценки.»

***4.11. Вопрос:*** *Об определении оценщиком стоимости права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и о критериях такой оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 13 ноября 2009 г. N Д06-3263, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение о возможности проведения оценки права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

1. По вопросу проведения оценки права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком сообщаем.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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.

В соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) к объектам гражданских прав относятся в том числе имущественные права.

Учитывая изложенное, а также ввиду того что в соответствии с п. 3 ст. 129 Гражданского кодекса земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой ее оборот допускается законами о земле, в целях определения рыночной или иной стоимости права постоянного (бессрочного) пользования указанными в обращении земельными участками, по мнению Департамента, представляется целесообразным привлечение оценщика.

2. По вопросу критериев проведения оценки права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками сообщаем следующее.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

Таким образом, выбор критериев проведения оценки права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, по мнению Департамента, относится в рамках подготовки отчета об оценке объекта оценки к компетенции и профессиональному суждению оценщика.»

***4.12. Вопрос:*** *О неправомерности применения оценщиком одного из подходов к оценке, за исключением случаев обоснования отказа от их использования при проведении оценки товаров (работ, услуг) в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 1 июня 2009 г. N Д06-1496, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение о применении положений ст. 40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) и законодательства в области оценочной деятельности и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. Таким образом, Департамент вправе высказать исключительно мнение по изложенным в обращении вопросам.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом об оценке, 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.

Согласно п. 4 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255 (далее - ФСО N 2), результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе для целей налогообложения.

С учетом позиции Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России (Письмо от 01.08.2008 N 03-02-07/1-329) отчет об оценке, составленный независимым оценщиком в соответствии с регулирующими оценочную деятельности нормативными актами, может являться официальным источником информации при проведении анализа соответствия фактических цен товаров (работ, услуг) рыночному уровню цен для целей налогообложения.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Указание в задании на оценку предполагаемого использования результатов оценки для анализа соответствия фактических цен товаров (работ, услуг) рыночному уровню цен для целей налогообложения основанием для отказа от использования подходов к оценке стоимости объекта оценки не является.

Таким образом, по мнению Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России, при проведении оценки товаров (работ, услуг) в соответствии с законодательством об оценочной деятельности оценщик не вправе ограничиться применением одного из подходов к оценке, за исключением случаев обоснования отказа от их использования.»

***4.13. Вопрос:*** *О применении оценщиком в рамках проведения оценки объектов оценки различных правил (инструкций).*

**Ответ Министерства** (Письмо от 28 мая 2009 г. N Д06-1469, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по поводу разъяснения вопросов законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437 (далее - Положение), Министерство экономического развития Российской Федерации не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

1. По вопросу применения оценщиком в рамках проведения оценки объектов оценки различных правил (инструкций) сообщаем следующее.

Оценщик в рамках осуществления профессиональной оценочной деятельности руководствуется в соответствии со ст. 1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) международными договорами Российской Федерации, Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов. <…>»

***4.14. Вопрос:*** *Об определении видов стоимостей объекта оценки, отличных от рыночной оценки.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 20 июня 2008 г. N Д06-1419, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел вопросы, изложенные в письме, и сообщает.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (далее - ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, установлены следующие виды стоимости объекта оценки, используемые при осуществлении оценочной деятельности: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость и кадастровая стоимость.

При этом ст. 7 Закона N 135-ФЗ установлено, что, в случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование 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.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Законом N 135-ФЗ или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

На основании изложенного, по мнению Департамента, определение видов стоимостей объекта оценки, отличных от рыночной, регулируется положениями Закона N 135-ФЗ и ФСО N 2, за исключением случаев, когда обязательное проведение оценки не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в том числе в рамках оказания консультационных услуг, результатом которых не является составление отчета об оценке и/или данные услуги оказываются лицом, не отвечающим требованиям, предъявляемым Законом N 135-ФЗ к лицам, осуществляющим оценочную деятельность.»

**5. ВОПРОСЫ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

***5.1. Вопрос:*** *О проведении экспертизы отчета об оценке экспертом саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщик или оценщики, составившие соответствующий отчет об оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 2 июня 2011 г. N Д06-2826, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу проведения экспертизы отчетов об оценке и сообщает следующее.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Таким образом, экспертиза отчета об оценке производится экспертом саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик или оценщики, составившие соответствующий отчет об оценке.

Дополнительно следует отметить, что в соответствии с положениями указанной статьи Закона об оценке в случае, если экспертиза отчета является обязательной и отчет составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, экспертиза указанного отчета проводится во всех саморегулируемых организациях оценщиков, членами которых являются оценщики, составившие указанный отчет. Если экспертиза отчета проведена одновременно в нескольких саморегулируемых организациях оценщиков, указанный отчет может быть использован для целей оценки только в случае, если все экспертные заключения на указанный отчет являются положительными.»

***5.2. Вопрос:*** *О составлении экспертом-оценщиком заключения по вопросу определения рыночной стоимости объекта в рамках судопроизводства.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 8 октября 2010 г. N Д06-3461, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение о составлении заключения эксперта оценщиком в рамках судопроизводства и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437 (далее - Положение о Министерстве), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. Относительно просьбы рассматривать как отчет об оценке раздел заключения эксперта, касающийся определения рыночной стоимости, сообщаем.

В соответствии с Положением о Министерстве в компетенцию Минэкономразвития России не входят полномочия о признании заключения эксперта (раздела заключения эксперта) отчетом об оценке.

Дополнительно стоит отметить, что в рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства эксперт привлекается в соответствии с положениями процессуального законодательства Российской Федерации, а также Федеральным законом от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ). Задачей государственной судебно-экспертной деятельности является оказание содействия судам, судьям, органам дознания, лицам, производящим дознание, следователям в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, посредством разрешения вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла. Согласно ст. 25 Закона N 73-ФЗ на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под профессиональной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, понимается оценочная деятельность. Закон N 135-ФЗ 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.

По мнению Департамента, в случае постановки перед экспертом вопроса по определению рыночной стоимости объекта деятельность эксперта осуществляется в соответствии как с законодательством об оценочной деятельности, так и с положениями процессуального законодательства Российской Федерации и Законом N 73-ФЗ.

В соответствии со ст. 204 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заключении указываются в том числе содержание и результаты исследований с указанием примененных методик. Материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта, также прилагаются к заключению и служат его составной частью.

Согласно ст. 25 Закона N 73-ФЗ эксперт государственного судебно-экспертного учреждения в заключении также должен отразить содержание и результаты исследований с указанием примененных методов и приложить материалы, иллюстрирующие это заключение.

Таким образом, при постановке вопроса по определению рыночной стоимости в рамках судопроизводства эксперт-оценщик, по мнению Департамента, должен приложить к своему заключению отчет об оценке как материал, иллюстрирующий это заключение. В свою очередь, отчет об оценке должен соответствовать Закону N 135-ФЗ, федеральным стандартам оценки (Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 N N 254, 255, 256) и стандартам и правилам саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

В настоящее время отсутствует законодательное закрепление возможности распространения положений ст. 24.3 Закона N 135-ФЗ на проверку заключения, составленного экспертом-оценщиком в рамках судопроизводства. Однако саморегулируемые организации оценщиков в рамках положений ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности могут осуществлять проверку отчета об оценке, в том числе составленного в рамках гражданского, арбитражного и уголовного судопроизводства.

<…>»

**Министерство также занимает аналогичную позицию в своем Письме от 19 июля 2010 г. N Д06-2301.**

***5.3. Вопрос:*** *О возможности обращения за проведением экспертизы лица, не являющегося заказчиком оценки; об объекте экспертизы в контексте законодательства РФ об оценочной деятельности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 26 мая 2010 г. N Д06-1607, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу норм законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. Относительно вопроса о возможности обращения за проведением экспертизы лица, не являющегося заказчиком оценки, сообщаем следующее.

Согласно п. 1.3 Положения о порядке проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, требованиях и порядке выбора саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющей проведение экспертизы, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 29.09.2006 N 303 (далее - Положение), лицо, заключившее договор на проведение оценки ценных бумаг, является заказчиком экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, составленного в результате проведений оценки ценных бумаг.

Следует отметить, что Положение утверждено во исполнение ст. 7 Федерального закона от 05.01.2006 N 7-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об акционерных обществах" и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 7-ФЗ).

Таким образом, указанная норма применяется исключительно в случаях экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, предусмотренных Законом N 7-ФЗ.

В иных случаях законодательством Российской Федерации не предусмотрены требования к лицу, которое вправе выступать заказчиком экспертизы отчетов об оценке.

2. Относительно вопроса об объекте экспертизы в контексте законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности сообщаем следующее.

В соответствии со ст. 24.2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков осуществляет экспертизу отчетов об оценке ценных бумаг, а также экспертизу иных видов отчетов оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности объектом экспертизы, которую осуществляет экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков, является отчет об оценке.

Одновременно сообщаем, что, по мнению Департамента, законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности не предусмотрено проведение экспертизы экспертного заключения, подготовленного экспертным советом саморегулируемой организации оценщиков.»

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОЦЕНЩИКОВ**

***6.1. Вопрос:*** *О праве заказчика взыскать с оценщика сумму причиненных им убытков; о проведении СРО оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности ее членами, а также о праве оспорить в судебном порядке сведения, содержащиеся в отчете об оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 15 декабря 2011 г. N ОГ-Д05-2497, *далее – приведена выдержка из текста Письма*)**:**

«Департамент развития малого и среднего предпринимательства Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) в пределах своей компетенции рассмотрел обращение и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в письме, которое не является обязательным для правоприменителя.

В части оценки выкупаемого помещения сообщаем, что в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 11 Закона N 135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, при этом в соответствии со ст. 24.6 Закона N 135-ФЗ оценщик несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования рыночной стоимости, определенной в процессе проведения работ по оценке объекта оценки.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии со ст. 22.2 Закона N 135-ФЗ саморегулируемая организация оценщиков обязана в том числе:

- осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;

- применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом N 135-ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов.

Статьей 24.3 Закона N 135-ФЗ установлен порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности. Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию оценщиков мотивированная жалоба на нарушение оценщиком требований Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

На основании изложенного, по мнению Департамента, Вы вправе обратиться в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке, с мотивированной жалобой на его действия.

Кроме того, отмечаем, что в соответствии со ст. 13 Закона N 135-ФЗ 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. Следует отметить, что в указанном случае 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.

При этом при оспаривании оценки имущества, проведенной оценщиком, необходимо учитывать положения Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком".

<…>»

***6.2. Вопрос:*** *Об осуществлении оценочной деятельности; о праве заказчика взыскать с оценщика сумму причиненных им убытков; о проведении СРО оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности ее членами, а также о праве оспорить в судебном порядке сведения, содержащиеся в отчете об оценке.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 1 декабря 2011 г. N Д06-5974, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел вопросы, изложенные в письме, и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в письме, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Согласно ст. 4 Закона N 135-ФЗ субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным ст. 15.1 Закона N 135-ФЗ.

Пунктом 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, установлено, что оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии со ст. 24.6 Закона N 135-ФЗ оценщик несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками.

В связи с чем, по мнению Департамента, в случае если Вы считаете, что имеет место нарушение Ваших прав в результате действий оценщика, Вы вправе взыскать с оценщика сумму причиненных им убытков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Помимо этого, в соответствии со ст. 22.2 Закона N 135-ФЗ саморегулируемая организация оценщиков обязана в том числе:

осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;

применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Законом N 135-ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов.

Статьей 24.3 Закона N 135-ФЗ установлен порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за осуществлением оценочной деятельности. Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию оценщиков мотивированная жалоба на нарушение оценщиком требований Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

На основании изложенного, по мнению Департамента, Вы вправе обратиться в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке, с мотивированной жалобой на его действия.

Кроме того, отмечаем, что в соответствии со ст. 13 Закона N 135-ФЗ 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. Следует отметить, что в указанном случае 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.

При этом при оспаривании оценки имущества, проведенной оценщиком, необходимо учитывать положения Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком".»

**Министерство также занимает аналогичную позицию в своих Письмах от 27 октября 2010 г. N Д05-3908, от 29 июня 2010 г. N Д05-2085, от 6 октября 2009 г. N Д06-2878.**

**7. САМОРУГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

***7.1. Вопрос:*** *О возможности установления внутренними документами СРО оценщиков требования по прохождению членами СРО оценщиков курсов повышения квалификации (профессиональной переподготовки), в том числе в качестве дополнительного требования к членству, а также периодичности указанных курсов.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 8 декабря 2011 г. N Д06-6111, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу повышения квалификации оценщиков и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Следует отметить, что законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности не предусмотрена обязанность оценщиков проходить повышение квалификации.

Вместе с тем ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) определено, что субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций (далее - СРО) оценщиков.

Согласно ст. 22.1 Федерального закона N 135-ФЗ функциями СРО оценщиков являются в том числе разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков. При этом ст. 15 Федерального закона N 135-ФЗ закреплена обязанность оценщика соблюдать при осуществлении оценочной деятельности в том числе стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики, утвержденные СРО оценщиков, членом которой он является.

Кроме того, в соответствии со ст. 22.2 Федерального закона N 135-ФЗ СРО оценщиков обязана организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков.

С учетом изложенного, по мнению Департамента, требования по прохождению членами СРО оценщиков курсов повышения квалификации (профессиональной переподготовки) и их периодичности могут устанавливаться внутренними документами СРО оценщиков, в том числе в качестве дополнительных требований к членству.

Дополнительно сообщаем, что Требования к повышению квалификации в области оценочной деятельности, утвержденные Министерством имущественных отношений Российской Федерации от 22.05.2003 N ЗР-4/10060, разработаны во исполнение норм Федерального закона N 135-ФЗ в части лицензирования оценочной деятельности, которые утратили силу.

Кроме того, Временные требования к профессиональному обучению оценщиков, принятые Решением Национального совета по оценочной деятельности 18.11.2008, по мнению Департамента, носят рекомендательный характер и не являются обязательными к применению.»

***7.2. Вопрос:*** *Об осуществлении СРО оценщиков в отношении оценщика, являющегося ее членом и использующего демпинг в качестве инструмента недобросовестной конкурентной борьбы, необходимых мер, предусмотренных законодательством РФ об оценочной деятельности и внутренними документами СРО оценщиков, если утвержденные СРО оценщиков правила деловой и профессиональной этики предусматривают запрет на использование демпинга в качестве инструмента конкурентной борьбы.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 30 ноября 2011 г. N Д06-5938, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу использования оценщиками демпинга в качестве инструмента недобросовестной конкурентной борьбы и сообщает следующее.

Следует отметить, что законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не содержит понятия демпинга, а также ответственности оценщика за его использование.

Вместе с тем согласно Кодексу этики оценщиков Российской Федерации (далее - Кодекс), принятому за основу Национальным советом по оценочной деятельности (Протокол N 4 от 10.09.2009), под демпингом понимается занижение оценщиком стоимости оценочных услуг относительно стоимости, рассчитанной на основании Минимальных нормативов при планировании оценочных работ в Российской Федерации, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности, имеющее целью получение необоснованных конкурентных преимуществ за счет снижения качества оказываемых услуг. Использование демпинга в качестве инструмента конкурентной борьбы, в соответствии с указанным Кодексом, является неэтичным.

Однако следует отметить, что Кодекс носит рекомендательный характер и не является обязательным к применению.

Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) установлена обязанность оценщика соблюдать правила профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Согласно ст. 22.2 Федерального закона N 135-ФЗ саморегулируемая организация оценщиков обязана в том числе:

осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Федерального закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;

применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом N 135-ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;

исключать из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным Федеральным законом N 135-ФЗ и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, за нарушение требований Федерального закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Таким образом, в случае если утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков правила деловой и профессиональной этики предусматривают запрет на использование демпинга в качестве инструмента конкурентной борьбы, осуществление такой саморегулируемой организацией в отношении своего члена, использующего демпинг в качестве инструмента недобросовестной конкурентной борьбы, мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и внутренними документами такой саморегулируемой организации, является обязательным.

Вместе с тем следует отметить, что согласно ст. 9 Федерального закона N 135-ФЗ основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Кроме того, в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, при определении оснований для осуществления саморегулируемой организацией оценщиков в отношении своего члена, не соблюдающего правила деловой и профессиональной этики указанной саморегулируемой организации, мер, установленных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и внутренними документами такой саморегулируемой организации, следует учитывать тот факт, с кем заключен договор на проведение оценки.

В случае если договор на проведение оценки заключен с оценщиком, осуществляющим свою деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, по мнению Департамента, саморегулируемая организация оценщиков, членом которой он является, обязана в соответствии со ст. 22.2 Федерального закона N 135-ФЗ принимать установленные законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и внутренними документами такой саморегулируемой организации меры, направленные на противодействие нарушению ее членом законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе стандартов и правил такой саморегулируемой организации.

В случае если договор на проведение оценки заключен юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, у саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является указанный оценщик, в соответствии с положениями Федерального закона N 135-ФЗ отсутствуют основания для принятия мер в отношении юридического лица, заключившего договор, содержащий противоречие внутренним стандартам и правилам такой саморегулируемой организации.»

***7.3. Вопрос:*** *Об отсутствии у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа или являющегося членом коллегиального исполнительного органа управления СРО оценщиков, в том числе совмещающего исполнение указанных функций с функциями коллегиального органа управления СРО оценщиков, права учреждать юридические лица или являться членом органов управления юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, их дочерних и зависимых обществ, а также о нераспространении данного ограничения на лиц, являющихся членами коллегиального органа управления и осуществляющих функции юридического лица СРО оценщиков.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 22 ноября 2011 г. N Д06-5817, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу учреждения первыми лицами саморегулируемых организаций оценщиков, выполняющих в том числе функции единоличного исполнительного органа, юридических лиц, которые осуществляют оценочную деятельность, и сообщает следующее.

В соответствии со ст. 24.2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков, лица, являющиеся членами коллегиального исполнительного органа управления саморегулируемой организации оценщиков, не вправе:

учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, их дочерних и зависимых обществ;

заключать трудовые договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации оценщиков, а также с их дочерними и зависимыми обществами;

заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры о возмездном оказании услуг, заказчиком по которым выступает член саморегулируемой организации оценщиков.

Таким образом, лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа или являющееся членом коллегиального исполнительного органа управления саморегулируемой организации оценщиков, в том числе совмещающее исполнение указанных функций с функциями коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков, не вправе учреждать юридические лица или являться членом органов управления юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, их дочерних и зависимых обществ.

Вместе с тем, по мнению Департамента, такого рода ограничения не распространяются на лиц, являющихся членами коллегиального органа управления и осуществляющих функции юридического лица саморегулируемой организации оценщиков.

Также следует отметить, что возложение Уставом общества на коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков обязанности по осуществлению права юридического лица и исполнению обязанности юридического лица от имени общества не противоречит законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности (ст. 24.2 Федерального закона N 135-ФЗ).»

***7.4. Вопрос:*** *О регулировании оценочной деятельности в РФ.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 10 февраля 2010 г. N Д06-379, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«В ответ на обращение Департамент корпоративного управления в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В рамках Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ), в частности ст. 18, предусмотрено несколько уровней регулирования оценочной деятельности:

государственное регулирование в части надзора и нормативно-правового регулирования, осуществляемое федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации;

регулирование Национальным советом по оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки;

регулирование саморегулируемыми организациями оценщиков (далее - СРО оценщиков) в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

Минэкономразвития России осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности на основании п. 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Согласно ст. 24.10 Закона N 135-ФЗ Национальный Совет по оценочной деятельности (далее - Национальный Совет) образован в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия СРО оценщиков с органами государственной власти, местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности.

В свою очередь, саморегулируемыми организациями оценщиков осуществляется регулирование оценочной деятельности в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности (ст. 20 Закона N 135-ФЗ). Также следует отметить, что СРО оценщиков контролируют осуществление своими членами-оценщиками оценочной деятельности (ст. ст. 24.3 и 24.4 Закона N 135-ФЗ).

Таким образом, учитывая изложенное, Минэкономразвития России не обладает контрольными или надзорными функциями и, соответственно, не вправе принимать какие-либо меры в отношении Национального Совета.»

**8. РАЗНОЕ**

***8.1. Вопрос:*** *О направлении отчета об оценке имущества предприятия - должника МУП в федеральный орган исполнительной власти на подготовку заключений по данному отчету, а также об определении начальной цены продажи имущества должника по истечении срока подготовки заключений.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 18 июля 2011 г. N Д06-3480, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу затягивания сроков направления мотивированных заключений на отчеты об оценке имущества предприятия - должника МУП и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Согласно п. 2 ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) отчет об оценке предприятия-должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества (далее также - отчет об оценке), более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

В соответствии с п. 3 ст. 130 Закона о банкротстве в течение тридцати дней со дня получения отчета об оценке орган, уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков, вправе направить арбитражному управляющему мотивированное заключение по этому отчету.

При этом указанным пунктом также установлено, что в случае получения по истечении установленного срока положительного заключения или отсутствия заключения собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

Дополнительно отмечаем, что, учитывая сроки, в течение которых итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, установленные п. 26 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, в целях реализации процедуры банкротства имущество МУП следует оценивать на текущую дату.»

***8.2. Вопрос:*** *О предоставлении информации.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 2 марта 2011 г. N д06-1211, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Министерства экономического развития Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение и сообщает.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства, за исключением актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

1. Относительно порядка рассмотрения уполномоченным органом отчета об оценке сообщаем следующее.

Положением о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 7 мая 2010 г. N 166 (далее - Положение), регламентируется непосредственно процедура подготовки уполномоченным органом заключения на отчет об оценке. Однако сам порядок рассмотрения отчета об оценке регламентируется Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в связи с тем, что субъектами отношений, возникающих при рассмотрении отчета об оценке являются не только уполномоченный орган, но и саморегулируемая организация оценщиков.

Так, согласно статье 130 Закона о банкротстве отрицательное заключение уполномоченного органа направляется арбитражному управляющему и в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет об оценке.

При этом в течение четырнадцати дней с даты получения такого отрицательного заключения указанная саморегулируемая организация оценщиков обязана представить арбитражному управляющему и в уполномоченный орган экспертное заключение по отчету об оценке с обоснованием его соответствия или несоответствия требованиям к данному отчету.

В случае, если указанная саморегулируемая организация оценщиков представила экспертное заключение о несоответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету, рыночная стоимость имущества, определенная в соответствии с данным отчетом, признается недостоверной и не может быть использована для утверждения начальной цены продажи предприятия должника, иного имущества должника.

В случае, если указанная саморегулируемая организация оценщиков представила экспертное заключение о соответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету или отчет об оценке был переработан оценщиком с учетом полученного экспертного заключения, арбитражный управляющий направляет указанное экспертное заключение по отчету об оценке и (или) переработанный отчет об оценке в уполномоченный орган, и собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия должника, иного имущества должника на основании рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

На основании изложенного, по мнению Департамента, Законом о банкротстве не предусмотрена подготовка уполномоченным органом заключения по отчету об оценке по результатам повторного представления переработанного отчета об оценке, соответственно, Положением данная процедура не может быть урегулирована.

2. Относительно заполнения листа соответствия отчета об оценке сообщаем следующее.

Согласно пункту 17 Положения анализ уполномоченным органом отчета об оценке имущества должника на соответствие законодательству Российской Федерации в области оценочной деятельности в рамках проведения процедур составления заключения уполномоченного органа осуществляется путем заполнения ответственным исполнителем в уполномоченном органе листа соответствия отчета об оценке.

Однако необходимо отметить, что согласно пункту 5 Положения по результатам рассмотрения комплекта документов, представленного в уполномоченный орган, уполномоченный орган готовит заключение по отчету об оценке, содержащее мотивированное мнение о соответствии информации, приведенной в отчете об оценке, информации, содержащейся в комплекте документов, а также о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и несостоятельности (банкротства).

Таким образом, по мнению Департамента, заполнение листа соответствия отчета об оценке является лишь частью комплекса процедур, применяемых уполномоченным органом в рамках подготовки заключения уполномоченного органа.

3. Относительно отсутствия подтверждающего документа о принадлежности оцениваемых объектов предприятию сообщаем следующее.

Согласно пункту 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Помимо этого пунктом 9 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, установлено, что в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

На основании изложенного, по мнению Департамента, при подготовке отчета об оценке оценщик не только изучает правоустанавливающие документы, связанные с объектом оценки, но и обязан приложить к отчету об оценке правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

4. Относительно методики проведения оценки отдельных объектов сообщаем следующее.

Пунктом 8 листа соответствия отчета об оценке, являющегося приложением к Положению, предусмотрено такое требование к оформлению отчета об оценке, как информация, предоставленная заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке.

Данный пункт внесен в лист соответствия отчета об оценке во исполнение пункта 11 ФСО N 1, согласно которому информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

На основании изложенного, по мнению Департамента, информация, представленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. При этом фраза "если у оценщика нет оснований считать иначе" относится не к форме заверения и представления документов, а непосредственно к признанию представленной заказчиком в установленной форме информации достоверной. В связи с чем отсутствие установленных печатей и подписей на представленных документах может являться нарушением пункта 11 ФСО N 1.

5. Одновременно сообщаем, что согласно пункту 29 Положения текущий контроль за соблюдением действий по предоставлению заключений уполномоченного органа и принятием соответствующих решений должностными лицами центрального аппарата уполномоченного органа, территориальных органов уполномоченного органа, определенных Положением, осуществляется руководителем уполномоченного органа или его заместителем, курирующим вопросы подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности.

Контроль за полнотой и качеством предоставления заключений уполномоченного органа включает в себя проведение плановых и внеплановых проверок, направленных в том числе на выявление и устранение нарушений прав заявителей, рассмотрение, принятие решений и подготовку ответов на обращения заявителей, содержащих жалобы на действия (бездействие) должностных лиц уполномоченного органа.

На основании изложенного Вы вправе обратиться в Росимущество с целью проведения проверки в отношении должностного лица территориального органа Росимущества, подготовившего заключение уполномоченного органа.»

***8.3. Вопрос:*** *О признании деятельности, связанной с определением текущей рыночной стоимости объекта оценки, объектом регулирования законодательства РФ в области оценочной деятельности, а также об оказании оценщиком услуг, отличных от оценочной деятельности, и возможности выпуска соответствующего экспертного заключения в результате оказания такого рода услуг.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 20 августа 2010 г. N Д06-2759, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросам правомерности заключения договора на оказание оценщиком услуг, отличных от оценочной деятельности, и возможности выпуска соответствующего экспертного заключения в результате оказания такого рода услуг и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Исходя из информации, содержащейся в обращении, заказчик и исполнитель работ заключили договор на проведение оценки, предметом которого является определение текущей рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности в соответствии со ст. 4 Закона об оценке признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценке (далее - оценщики).

Следует отметить, что понятие "текущая рыночная стоимость" законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности не определено.

В то же время согласно ст. 7 Закона об оценке в случае, если в договоре об оценке объекта оценки 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 Законом об оценке или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Также исходя из информации, содержащейся в обращении, результатом оценки является Заключение, содержащее следующие данные:

дату оценки;

цели и задачи проведения оценки объектов оценки;

способ оценки;

дату составления Заключения;

основания для проведения оценщиком оценки объектов оценки;

место нахождения и реквизиты юридического лица, с которым оценщик, осуществляющий работы по оценке, заключил трудовой договор;

сведения об оценщике, о его членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

краткое описание объекта оценки;

другие данные.

Указанное, по мнению Департамента, соответствует требованиям, установленным ст. 11 Закона об оценке в отношении отчета об оценке.

Таким образом, а также исходя из представленной информации о субъектном и объектном составе предполагаемых договором правоотношений, деятельность лица, связанная с определением текущей рыночной стоимости объекта оценки, по мнению Департамента, является объектом регулирования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а результат такой деятельности должен соответствовать требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является лицо, определяющее рыночную стоимость.

Одновременно сообщаем, что согласно ст. 18 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) граждане могут заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью, совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах.

Таким образом, по мнению Департамента, оценщики вправе оказывать иные услуги, отличные от оценочной деятельности, в том числе и консультационные. Следует отметить, что оказание такого рода услуг, по мнению Департамента, не регулируется законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Одним из последствий указанного является нераспространение имущественной ответственности оценщика за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение консультационных услуг, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования конкретного вида стоимости, определенной в процессе оказания консультационных услуг.

Дополнительно следует отметить, что в соответствии с положениями Закона об оценке экспертное заключение является документом, составляемым по результатам экспертизы отчета об оценке, проводимой экспертным советом саморегулируемой организации оценщиков.

Кроме того, в случае проведения судебной экспертизы отчета об оценке оценщик, назначенный судом в качестве эксперта для целей определения рыночной или иной стоимости, по мнению Департамента, должен приложить к своему заключению отчет об оценке как материал, иллюстрирующий это заключение. В свою очередь, отчет об оценке должен соответствовать Закону об оценке, федеральным стандартам оценки и стандартам и правилами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.»

***8.4. Вопрос:*** *О составлении сметного расчета в оценочной деятельности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 12 марта 2010 г. N Д06-711, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел письмо по вопросу составления сметного расчета в оценочной деятельности и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Также сообщаем, что оценщик осуществляет оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон).

При этом следует отметить, что составление сметного расчета не регулируется законодательством об оценочной деятельности.

В то же время оценщик вправе производить сметные расчеты, однако при этом в соответствии со ст. 24.6 Федерального закона в случае нанесения ущерба оценщик имущественной ответственности за указанный расчет не несет.»

***8.5. Вопрос:*** *Об отсутствии оснований для регулирования законодательством РФ об оценочной деятельности механизма определения восстановительной стоимости при переоценке активов для целей, предусмотренных* *ПБУ 6/01**.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 13 августа 2009 г. N Д06-2344, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Обращаем внимание, что согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

Статья 2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) 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 соответствии со ст. 3 Закона N 135-ФЗ под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Согласно абз. 2 п. 5 Федерального стандарта оценки N 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, в целях реализации положений Закона N 135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности используются рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости.

Понятие восстановительной стоимости не закреплено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Одновременно ст. 7 Закона N 135-ФЗ установлено, что в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Законом N 135-ФЗ или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Однако следует учитывать, что действие данной нормы распространяется на случаи проведения обязательной оценки объекта оценки.

В свою очередь, переоценка группы однородных объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01), не является обязательной.

Таким образом, механизм определения восстановительной стоимости при переоценке активов для целей, предусмотренных ПБУ 6/01, не регулируется законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Стоит отметить, что законодательство Российской Федерации не запрещает юридическим лицам привлекать третьи лица (сторонние организации) для оказания консультационных услуг по проведению переоценки объектов основных средств. Регулирование консультационных услуг осуществляется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.»

***8.6. Вопрос:*** *О разъяснениях законодательства РФ в области оценочной деятельности.*

**Ответ Министерства** (Письмо от 23 июня 2009 г. N Д06-1791, *далее – приведен полный текст Письма*)**:**

«Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство экономического развития Российской Федерации не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Иные виды стоимости, которые подлежат установлению субъектами оценочной деятельности, установлены п. 5 Федерального стандарта оценки "Цели и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255.

В частности, помимо рыночной стоимости в соответствии с требованием нормативного правового акта или договора об оценке объекта оценки субъектами оценочной деятельности в рамках законодательства об оценочной деятельности могут также определяться инвестиционная, ликвидационная или кадастровая стоимость.

При этом следует отметить, что в соответствии со ст. 7 Закона об оценке, в случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование 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.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Законом об оценке или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

В то же время в целях приватизации государственного и муниципального имущества согласно положениям ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации) определяются:

- нормативная цена подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества, то есть минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества;

- начальная цена приватизируемого государственного или муниципального имущества.

В соответствии со ст. 3 Закона об оценке под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. При этом в рамках определения рыночной или иной стоимости в соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов к оценке, указанных в разд. III ФСО N 1.

В случае определения нормативной цены круг лиц, которые вправе осуществлять в соответствии с Законом о приватизации такого рода деятельность, законодательно не определен, что не препятствует субъектам оценочной деятельности осуществлять данную деятельность. Однако порядок определения нормативной цены регламентирован не Законом об оценке, а иными нормативными правовыми актами, в том числе Правилами определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2006 N 87.

Таким образом, по мнению Департамента, по общему правилу на порядок определения нормативной цены субъектами оценочной деятельности законодательство Российской Федерации в области оценочной деятельности не распространяется.

Одновременно отмечаем, что в соответствии со ст. 12 Закона о приватизации начальная цена приватизируемого государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных Законом о приватизации, на основании отчета об оценке государственного или муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этом случае, по мнению Департамента корпоративного управления, субъекты оценочной деятельности в рамках составления отчета об оценке, в соответствии с требованиями Закона об оценке, при определении стоимости должны руководствоваться требованиями Закона об оценке и федеральными стандартами оценки.»