



## ПРИНЯТ ЗАКОН ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ



*В связи с принятием Закона  
“Об оценочной деятельности в РФ”  
на наши вопросы ответил  
заместитель Председателя Комите-  
та по вопросам экономической  
политики Совета Федерации РФ,  
Председатель Законодательного  
собрания Нижегородской области  
А.А.Козерадский*

*Какова значимость принятого Закона “Об оценочной деятельности в РФ”?*

Трудно переоценить значимость закона. Оценочная деятельность утвердилась как самостоятельный вид предпринимательства, способного в значительной мере упорядочить оборот собственности в нашей стране.

Очень важно, что законодательно определены независимость оценщиков от лиц, осуществляющих распорядительные функции в отношении объектов оценки, и обязательность проведения оценки объектов, полностью или частично принадлежащих государству, субъектам федерации, муниципальным образованиям при их приватизации, передаче в доверительное управление, аренду и т.д.

Детальная проработка проекта закона на депутатских слушаниях и семинарах, заседаниях согласительной комиссии Совета Федерации и Госдумы множеством специалистов различных субъектов федерации, правительственными чиновниками и представителями администрации Президента существенно улучшили первоначальный текст. И это заинтересованное участие многих людей подтверждает огромное значение закона еще на этапе его проработки.

Уверен, если бы закон был принят до начала приватизации, госказна у нас могла уже быть наполнена.

*Какое влияние, по Вашему мнению, может оказать Закон “Об оценочной деятельности в РФ” на принимаемый Налоговый кодекс РФ?*

Возрастает значение налога на недвижимость, появляется реальная возможность решить вечный спор налогоплательщика и налогового инспектора в части правильного взимания налога на недвижимость.

*Как может взаимодействовать Закон “Об оценочной деятельности в РФ” с Законом “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”?*

При необходимости законодатель сможет без особых усилий принять решения об обязательной оценке объектов, подлежащих регистрации. А вот другой очень важный закон — Закон “Об ипотеке” сможет работать только после того, как в РФ наберет полную силу институт оценщиков.

*Как Закон “Об оценочной деятельности в РФ” повлияет на разработку региональных нормативных актов?*

Нормативная база перестанет быть похожей на “лоскутное одеяло”. Единообразие в подходе позволит реализовать Конституционное положение о едином экономическом пространстве России.

## ДЕПУТАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ — АВТОРЫ ЗАКОНА “ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ”



*Заместитель председателя  
Комитета по собственности,  
приватизации и хозяйственной  
деятельности Государственной  
Думы И.Д.Грачев*

объявил, что его ведомство будут оценивать имущество, что соответствует концепции Налогового кодекса, но это, по моему мнению, совершенно антирыночная позиция, не может ни один чиновник у себя в ведомстве установить рыночную стоимость объекта, то же самое в части оценок, проводимых Госкомимуществом. А в узком смысле Закон “Об оценочной деятельности в РФ” дает возможность оценщикам строить свою деятельность на законном основании.

Моя оценка значимости Закона “Об оценочной деятельности в РФ”, наверное, еще выше, чем у самих оценщиков. Я думаю, что определение рыночной стоимости, введенное законом, является фундаментальным, так как оно базируется на основных рыночных механизмах. Этот закон будет иметь огромное влияние на все остальные законы, на все сферы экономики, связанные с оборотом собственности. К примеру, господин Федоров, руководитель Госналогслужбы РФ,



*Руководитель подкомитета  
по недвижимости  
Государственной Думы РФ  
П.М.Веселкин*

объявил, что его ведомство будут оценивать имущество, что соответствует концепции Налогового кодекса, но это, по моему мнению, совершенно антирыночная позиция, не может ни один чиновник у себя в ведомстве установить рыночную стоимость объекта, то же самое в части оценок, проводимых Госкомимуществом. А в узком смысле Закон “Об оценочной деятельности в РФ” дает возможность оценщикам строить свою деятельность на законном основании.

Значимость принятого закона трудно переоценить. Когда шла приватизация крупных предприятий, вопросу оценки не придавали того значения, которое он приобретает сегодня, когда вступил в силу Закон “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Кроме того, значимость этого закона еще возрастет с принятием Налогового кодекса, который вводит единый налог на недвижимость, а оспоримость налоговых оценок создаст механизм, защищающий интересы налогоплательщиков. Эти два момента делают закон важным для решения экономических проблем России. Конечно, в процессе реализации закона возникнут вопросы и, соответственно, будут вноситься определенные коррективы в практику оценки, но уже сегодня руководители ведущих предприятий говорят о том, что нужно правильно подходить к оценке своего имущества для оптимизации налогообложения и амортизационных отчислений, влияющих на себестоимость продукции, что, в свою очередь, делает ее конкурентоспособной или неконкурентоспособной. Все это обуславливает применение закона в качестве инструмента экономического регулирования деятельности любого предприятия, города и страны в целом. Я очень рад, что Закон “Об оценочной деятельности в РФ” принят, мы приложили очень много усилий для того, чтобы этот закон вышел.

Задача РОО — разъяснение положений данного закона.

### Уважаемые коллеги!

29 июля 1998г. Президентом Российской Федерации подписан Федеральный Закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (№135-ФЗ).

От имени Правления и Исполнительной дирекции РОО сердечно поздравляю всех членов РОО с этим знаменательным событием. Подписание закона является важнейшим шагом в развитии цивилизованного рынка оценки в России и завершением определенного этапа в формировании законодательной базы оценочной деятельности.

От имени авторского коллектива благодарю всех членов РОО, принявших личное участие в разработке Федерального закона.

*Президент Российского общества оценщиков  
И.Л.Артеменков*



- 8** Разъяснение по применению ст.17 Закона "Об оценочной деятельности в РФ"
- 10** Система информационной поддержки оценки машин и оборудования
- 13** Комментарии юриста

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят Государственной Думой  
Одобен Советом Федерации

16 июля 1998 года  
17 июля 1998 года

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации**

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из настоящего Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Субъекты Российской Федерации регулируют оценочную деятельность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора Российской Федерации.

**Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

**Статья 3. Понятие оценочной деятельности**

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

— одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

---

---

**ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ ИЮЛЯ-АВГУСТА**

- 29.07** Подписан Закон "Об оценочной деятельности в РФ", который вступил в силу с 6 августа 1998 г.
- 18.08** Председателем Госстандарта РФ Г.П.Ворониным подписаны Постановления о принятии Государственного стандартов РФ "Единая система оценки имущества. Основные положения" ГОСТ Р 51195.0.01-98 (утвержден постановлением Госстандарта РФ №327 от 18.08.98г.), "Единая система оценки имущества. Термины и определения" ГОСТ Р 51195.0.02-98 (утвержден постановлением Госстандарта РФ №328 от 18.08.98г.) с датой введения с 1 января 1999 г.

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### **Статья 4. Субъекты оценочной деятельности**

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой — потребители их услуг (заказчики).

#### **Статья 5. Объекты оценки**

К объектам оценки относятся:

– отдельные материальные объекты (вещи);

– совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

– право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

– права требования, обязательства (долги);

– работы, услуги, информация;

– иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

#### **Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки**

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотрен-

ных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки**

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее — договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов “действительная стоимость”, “разумная стоимость”, “эквивалентная стоимость”, “реальная стоимость” и других.

#### **Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки**

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

– при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их привати-

зации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

– при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

– при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

– при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

– при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

– при национализации имущества;

– при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

– при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

– при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

– при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев,

когда распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества.

## **ГЛАВА II. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

### **Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком.

Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 10. Обязательные требования к договору**

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи

этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

### **Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки**

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее — отчет).

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

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

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

– точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

– стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

– последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

– дата определения стоимости объекта оценки;

– перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

### **Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения**

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

**Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете**

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 14. Права оценщика**

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил

предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

**Статья 15. Обязанности оценщика**

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;
- предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;
- предоставлять по требованию заказчика документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

**Статья 16. Независимость оценщика**

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Статья 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков**

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным услови-

ем для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

### ГЛАВА III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### Статья 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации (далее — уполномоченные органы), в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 19. Функции уполномоченных органов

Функциями уполномоченных органов являются:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- регулирование оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;
- согласование проектов стандартов оценки;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 20. Стандарты оценки

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями,

специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 22. Саморегулируемые организации

Дополнительно к государственному регулированию саморегулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

#### Статья 23. Лицензирование оценочной деятельности

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Российской Федерации.

Орган, выдающий лицензию на осуществление оценочной деятельности, осуществляет контроль за соблюдением требований к осуществлению этой деятельности оценщиками в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о лицензировании.

#### Статья 24. Требования к лицензированию оценочной деятельности

Требования к лицензированию оценочной деятельности для физических лиц:

- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц:

- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Отзыв лицензии на осуществление оценочной деятельности осуществляется на основании:

- признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным факта государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица;
- признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке индивидуального предпринимателя или юридического лица банкротом;
- признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным имеющегося у оценщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; если оценщиком является юридическое лицо — признания недействительным документа об образовании работника этого юридического лица при условии, что он один имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональ-

ных знаний в области оценочной деятельности;

– выхода данным оценщиком в своей деятельности за пределы прав, предоставленных ему лицензией на осуществление оценочной деятельности;

– несоблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации;

– решения суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ходатайство об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности может быть представлено уполномоченным органом, саморегулируемыми организациями, а также иными заинтересованными лицами.

Указанный в настоящей статье перечень оснований отзыва лицензии на осуществление

оценочной деятельности является исчерпывающим и не может быть изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений в настоящий Федеральный закон.

#### ГЛАВА IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

##### Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, выданные до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в со-

ответствие с нормами настоящего Федерального закона не позднее 1 июля 2000 года.

##### Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

*Президент  
Российской Федерации*

*Б.Ельцин*

*Москва, Кремль*

*29 июля 1998 года №135-ФЗ*

## IV МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков (РОО) при участии Финансовой Академии при Правительстве РФ и Экспертного Совета по недвижимости Государственной Думы РФ провело VI Международную конференцию “Проблемы оценки в экономике переходного периода”. Конференция прошла 23–24 июня в Финансовой Академии при Правительстве РФ.

В работе конференции приняли участие более 200 профессиональных российских оценщиков, а также их зарубежные коллеги, представители органов государственной власти и управления, среди которых: заместитель Председателя Комитета по

собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Госдумы РФ И.Д.Грачев, руководитель подкомитета по недвижимости Госдумы П.М.Веселкин, заместитель Председателя Московской Городской Думы А.Н.Крутов, заместитель министра по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству С.И.Сай, Президент Российского общества оценщиков И.Л.Артеменков, Президент Международного Комитета по стандартам оценки (IVSC) Ф.Малакан, вице-президент Чешской Ассоциации оценщиков А.Вацек.

На конференции были обсуждены конкретные практические

наработки и проблемы, связанные с оценочной деятельностью.

На конференции были представлены следующие темы:

– оценка предприятий для целей реструктуризации и процедур банкротства;

– оценка предприятий для целей финансовой отчетности и смежной документации. Определение износа в рамках ПБУ-6/97 и связь с международными и российскими стандартами бухгалтерской отчетности;

– новые подходы к оценке ценных бумаг;

и другие проблемы, непосредственно связанные с деятельностью профессиональных оценщиков.

## РАЗЪЯСНЕНИЯ

по применению ст.17 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г.

“Об оценочной деятельности в Российской Федерации”

### Статья 17.

“Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам

в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по виду оценочной деятельности (в зависимости от объек-



та оценки), либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.”

В ст.17 Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” говорится о страховании гражданской ответственности оценщиков. Дело в том, что юридическое лицо страховать свою профессиональную ответственность не может, так как не обладает профессией. Вместе с тем, в соответствии со ст.1068 Гражданского кодекса РФ вред, причиненный работником юридического лица при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей, возмещает юридическое лицо. Исходя из этого, оценщик — юридическое лицо страхует свою гражданскую ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. При этом в соответствии со ст. 931 Гражданского кодекса РФ считается застрахованной ответственность оценщика — юридического лица, а не его сотрудников, которые не несут ответственности перед третьими лицами за причиненный ими вред. В связи с этим необходимо отметить, что ряд страховых компаний заключает договора страхования, в которых застрахованными являются сотрудники оценочной фирмы согласно представленным спискам, что является, по сути, ложным страхованием: страхуется ответственность сотрудников оценочной фирмы, которые не несут ответственности за причинный вред, а ответственность оценщика — юридического лица, который будет отвечать за вред, причиненный третьим лицам, остается незастрахованной. Именно это имел в виду законодатель, когда указывал, что страхование гражданской ответственности оценщиков осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С оценщиками — физическими лицами (индивидуальными предпринимателями) заключаются договора страхования профессиональной ответственности, так как физическое лицо обладает профессией, а профессиональная ответственность являет-

ся одним из видов гражданской ответственности.

Страховым случаем признается событие, которое не только повлекло за собой причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, но и подтверждено вступившим в законную силу решением суда. Предъявление к оценщику претензии заказчиком, даже полностью обоснованной, о возмещении причиненного вреда не может быть признано страховой компанией страховым случаем. Заказчику необходимо обратиться в суд с иском к оценщику. И если суд вынесет решение о взыскании с оценщика причиненного вреда, только в этом случае оценщик может обратиться в страховую компанию с заявлением о выплате страхового возмещения. В связи с этим необходимо обратить внимание, что в соответствии со ст.931 Гражданского кодекса РФ договор страхования гражданской ответственности оценщика считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретателей), которыми, как правило, являются заказчики оценщика. При этом страховое возмещение выплачивается страховой компанией именно выгодоприобретателю (заказчику), а не оценщику. Оценщик сразу после вступления в законную силу решения суда, устанавливающего его ответственность, не выплачивает заказчику сумму причиненных убытков, а обращается к страховой компании с заявлением о выплате страхового возмещения в пользу третьего лица, которому оценщиком был причинен вред. Кроме того, заказчик оценщика (выгодоприобретатель) вправе предъявить непосредственно страховщику требование о возмещении вреда в пределах страховой суммы.

Очень важное значение имеет положение ст. 17 закона о том, что оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования, а наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора на осуществление оценочной деятельности. Согласно

ст.168 Гражданского кодекса РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна. То есть договора о проведении оценки без заключения договора страхования являются ничтожными, причем независимо от признания ее таковой судом (ст.166 Гражданского кодекса РФ). В соответствии со ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Недействительность сделки означает, что договор на проведение оценки не влечет возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, на которое он направлен. Недействительным будет являться и отчет об оценке.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки). Это наиболее распространенная форма договора. Страхование по указанному договору страхования распространяется на деятельность оценщика при осуществлении оценки указанных в договоре страхования объектов. Это может быть один объект оценки, например отдельные материальные активы (вещи), а может быть и несколько объектов. Но при увеличении количества объектов оценки, включаемых в договор страхования, возрастают риск наступления страхового случая и соответственно размер уплачиваемой страховой компании премии. Такие договоры заключаются на определенный период времени (как правило, на один год) без указания конкретных заказчиков, так как они могут быть неизвестны на дату заключения договора страхования, но страховое покрытие на них будет распространяться.

Второй вид договоров страхования гражданской ответственности оценщиков заключается для обеспечения имущественных интересов оценщика при выполнении последним работ

по оценке по конкретному договору с конкретным заказчиком. Ответственность страховой компании в этом случае распространяется только на тот ущерб, который может быть нанесен оценщиком при выполнении работ по оценке только по конкретному договору, что фиксируется и в договоре страхования. Страховая премия по указанным видам договоров значительно меньше, чем по первому виду. Однако и объем

ответственности страховой компании очень ограничен.

К сожалению, некоторые страховые компании, хотелось бы думать, неумышленно или в силу неподготовленности к этому виду страхования, предлагают оценщикам такие условия страхования, при которых оценщик остается без страховой защиты, и дискредитируют всю систему страхования гражданской ответственности. Поэтому в завершение хотелось бы обра-

тить внимание оценщиков на необходимость тщательного анализа предлагаемых договоров страхования, может быть, даже с привлечением юристов, чтобы договор страхования действительно бы гарантировал страховую защиту.

*Вице-президент страховой компании “Информстрах” по правовым вопросам*

*В.В.Курганов*

## СИСТЕМА ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОДДЕРЖКИ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Машины и оборудование (МиО) являются важным активом, оценка которого требует специфических знаний и значительного информационного обеспечения. В рамках концепции развития системы оценки [1] в РОО создана информационно-аналитическая служба, одной из задач которой является создание единой информационной сети для заинтересованных пользователей — членов РОО.

Работы по созданию единой информационной сети предусматривают:

- определение необходимой информации и источников ее получения;
- разработку структуры баз данных (БД), порядка ее заполнения и актуализации;
- разработку программных продуктов для работы с информационными массивами.

Для обеспечения единого методического подхода при работе с различными элементами информационной сети должны быть разработаны стандарты ведения БД.

В настоящее время РОО распространяет первую версию корпоративного программного продукта — “РОО-НАВИГАТОР”, предоставляющего оценщикам-пользователям сети *Internet* доступ в корпоративную сеть с возможностью двустороннего обмена документами

и записями баз данных. В число баз данных, поддерживаемых сегодня программным продуктом “РОО-НАВИГАТОР”, входит БД по МиО.

При разработке БД по МиО учитывались специфические особенности этих активов:

- значительное разнообразие видов, типов и конструктивных исполнений;
- необходимость проведения оценки не только выпускаемых в настоящее время, но и снятых с производства МиО;
- ограничение ценовой информации по многим моделям (маркам) МиО, не пользующихся спросом на рынке;
- большое количество специального и специализированного оборудования, по которому также отсутствует ценовая информация;
- модернизация и изменение комплектации в процессе эксплуатации;
- существенное влияние экономического устаревания, функционального и физического износов на остаточную стоимость.

Анализ работы практикующих оценщиков позволил выделить типовые задачи, связанные с оценкой МиО:

- классификация объекта оценки, т.е. выявление его принадлежности к определенной группе в общероссийских или отраслевых классификаторах;

– определение цен предложения на определенный период;

– доказательство правомерности выбора аналога для оцениваемого объекта;

– определение стоимости по методу ценовых трендов;

– определение стоимости исходя из стоимости аналога с учетом параметрических корректировок и корректировок по потребительским свойствам.

Последняя задача наиболее типична для МиО, так как в силу их большого разнообразия затруднительно систематически отслеживать цены на все модели выпускаемой техники. Как правило, цены отслеживаются лишь по моделям-представителям в данной группе, а для остальных аналогов проводится параметрическая корректировка или более точная корректировка по потребительским свойствам относительно модели-представителя.

Исходя из изложенного, оценка стоимости МиО с использованием затратного подхода по методу удельных показателей [2, 3] состоит из следующих этапов:

- выявление главных параметров для основных видов и типов МиО;
- определение удельных значений стоимости на единицу главного параметра или массы;
- расчет стоимости оцениваемого актива на дату оценки с учетом ценовых трендов.

Таблица 1

Вид МиО	Наименование главного параметра	Основные потребительские свойства	Технические характеристики, обеспечивающие потребительские свойства
Легковой автомобиль	Рабочий объем двигателя	Быстроходность	Время разгона до скорости 100 км/ч. Максимальная скорость
		Экономичность	Расход горючего на 100 км движения по шоссе. Расход горючего на 100 км движения в городском цикле
Металлорежущий станок	Максимальный размер обрабатываемой заготовки	Производительность	Мощность привода. Частота вращения
		Точность	Погрешность позиционирования. Биеение инструментального шпинделя

Оценка стоимости с использованием методов сравнительного подхода предусматривает [3, 4]:

- определение группы аналогов и выделение в ней модели представителя, для которой отслеживаются ценовые характеристики;

- выявление основных потребительских свойств для данного вида МиО и установление зависимостей, связывающих их со стоимостью;

- расчет стоимости оцениваемого МиО по определенным зависимостям.

Примеры главных параметров и основных потребительских свойств для некоторых видов МиО приведены в табл.1.

На основании указанных положений могут быть сформулированы следующие требования к информационному массиву:

- универсальность структуры применительно к различным видам МиО;

- достаточная информативность, позволяющая проводить достоверную идентификацию объекта оценки и определение его стоимости;

- простота актуализации информации.

Содержание структуры информационного массива представлено в табл.2.

Заполнение информационных массивов производится на основании технической (каталоги, проспекты, типы) и ценовой (прайс-листы, прейскуранты) информации. В настоящее время созданы и доступны пользователям программного продукта "РОО-НАВИГАТОР" информационные массивы по деревообрабатывающему и металлорежущему оборудованию.

Стартовое заполнение и ведение БД осуществляется силами экспертно-аналитического и информационно-технического отделов РОО с привлечением широкого круга специалистов. Используемая "РОО-НАВИГАТОР" технология ведения БД позволяет реально участвовать в ее создании и ведении любому количеству заинтересованных оценщиков в различных регионах России.

### Литература

1. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации. РОО, 1998.

2. Оценка машин и оборудования (общие положения). Проект стандарта РОО, 1998.

3. Оценка технологических (рабочих) машин и оборудования промышленности. Проект стандарта РОО, 1998.

4. Корниенко А.А., Хомяков В.С. Автоматизированная система оценки стоимости технологического оборудования // Вестник машиностроения. 1996. № 11.

*МГТУ "Станкин"*

*А.А.Корниенко,*

*Информационно-аналитическая служба РОО*  
*С.А.Халатов*

Таблица 2

№ п/п	Наименование поля	Пример заполнения
1	2	3
1	Наименование	Токарный универсальный станок повышенной точности с электронной системой управления
2	Модель (марка)	М 6056
3	Код по ОКОВ	142922105
4	Отраслевой (типажный) код	01.01.10
5	Наименование 1-го главного параметра	Наибольший диаметр обрабатываемой заготовки, мм
6	Значение 1-го главного параметра	500
7	Наименование 2-го главного параметра	Наибольшая длина обрабатываемой заготовки, мм

1	2	3
8	Значение 2-го главного параметра	1 000
9	Общая масса, кг	3 500
10	Длина, мм	3 150
11	Ширина, мм	1 800
12	Высота, мм	1 600
13	Наименование 1-й технической характеристики	Мощность главного привода, кВт
14	Значение 1-й технической характеристики	13,5
15	Наименование 2-й технической характеристики	Максимальная частота вращения шпинделя, мин <sup>-1</sup>
16	Значение 2-й технической характеристики	2 500
17	Источник 1-й ценовой информации	Прайс-лист станкоторговой фирмы ДВТ
18	Вид цены	Цена предложения
19	Дата	05 марта 1998 г.
20	Валюта цены	Рубль
21	Значение цены	85 000
22	Источник 2-й ценовой информации	Отпускная цена АООТ "Красный Пролетарий"
23	Вид цены	Цена изготовителя
24	Дата	16 марта 1998 г.
25	Валюта цены	Рубль
26	Значение цены	82 500
27	Примечание к ценовой информации	Оборудование поставляется в комплекте с инструментом

## ЛУЧШИЙ ПРОГРАММНЫЙ ПРОДУКТ ГОДА

В целях повышения качества оценочных услуг Правление РОО приняло решение о проведении ежегодного конкурса "Лучший программный продукт года". Победителем первого конкурса признан программный комплекс для оценки недвижимости ValMaster, разработанный Исследовательским центром оценки активов (Санкт-Петербург).

На прошедшей 8–9 июня 1998г. в Государственной Думе парламентской выставке и конференции "Рынок недвижимости России–98" памятным призом за вклад в развитие рынка российского недвижимости награжден Президент РОО И.Л.Артеменков. Специальным дипломом награжден программный комплекс для оценки недвижимости ValMaster, признанный лучшим профессиональным продуктом выставки.

Правление РОО рассмотрело вопрос о создании в рамках общества единого формата хранения и обмена данными мониторинга вторичного рынка недвижимости. Принят за основу проект формата, предложенный Исследовательским центром оценки активов. Члены РОО могут использовать программное обеспечение ValMaster Database, реализующее данный формат.

Между Президентом РОО И.А.Артеменковым и Исследовательским центром оценки активов (Санкт-Петербург) достигнута договоренность о бесплатном предоставлении в пользование членам РОО, не имеющим задолженностей по уплате членских взносов, программного обеспечения, позволяющего осуществлять сбор и обмен информацией по вторичному рынку недвижимости. Распространение программного обеспечения будет осуществляться через региональные отделения РОО.

## КОММЕНТАРИИ ЮРИСТА

В Федеральном законе "Об обществах ограниченной ответственностью" от 8 февраля 1998 г. №14-ФЗ в статье 15 указаны случаи проведения обязательной оценки и возможной ответственности оценщиков, а именно: "Статья 15. Вклады в уставный капитал общества:

1. Вкладом в уставный капитал общества могут быть деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку.

2. Денежная оценка неденежных вкладов в уставный капитал общества, вносимых участниками общества и принимаемыми в общество третьими лицами, утверждается решением общего собрания участников общества, принимаемым всеми участниками общества единогласно.

Если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более двухсот минимальных размеров оплаты труда, установленных Федеральным законом на дату представления документов для государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком. Номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества, оплачиваемой таким неденежным вкладом, не может превышать сумму оценки указанного вклада, определенную независимым оценщиком.

В случае внесения в уставный капитал общества неденежных вкладов участники общества и независимый оценщик в течение трех лет с момента государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества солидарно несут при недостаточности имущества общества субсидиарную ответственность по его обязатель-

ствам в размере превышения стоимости неденежных вкладов.

Уставом общества могут быть установлены виды имущества, которое не может быть вкладом в уставный капитал общества.

3. В случае прекращения у общества права пользования имуществом до истечения срока, на который такое имущество было передано в пользование обществу в качестве вклада в уставный капитал, участник общества, передавший имущество, обязан предоставить обществу по его требованию денежную компенсацию, равную плате за пользование таким же имуществом на подобных условиях в течение оставшегося срока. Денежная компенсация должна быть предоставлена одновременно в разумный срок с момента предъявления обществом требования о ее предоставлении, если иной порядок предоставления компенсации не установлен решением общего собрания участников общества. Такое решение принимается общим собранием участников общества без учета голосов участника общества, передавшего обществу в качестве вклада в уставный капитал право пользования имуществом, которое прекратилось досрочно.

Учредительным договором могут быть предусмотрены иные способы и порядок предоставления участником общества компенсации досрочного прекращения права пользования имуществом, переданным им в пользование обществу в качестве вклада в уставный капитал.

4. Имущество, переданное исключенным или вышедшим из общества участником в пользование обществу в качестве вклада в уставный капитал, остается в пользовании общества в течение срока, на который оно было передано, если иное не предусмотрено учредительным договором."

Итак:

1. Перечисляя виды имущества, которые могут служить вкладом в уставный капитал об-

щества. Закон воспроизводит общее правило п.6 ст.66 ГК. Поскольку уставный капитал в соответствии с законом имеет прежде всего гарантийную, обеспечительную функцию в отношении возможных требований кредиторов, речь должна идти об имуществе, которое в действительности способно удовлетворить их возможные требования. В связи с этим в качестве вкладов в уставный капитал общества не могут быть внесены профессиональные знания и навыки, ранее оказанные обществу услуги или обещания их предоставить, деловая репутация и деловые связи ("клиентура").

Вместе с тем в качестве вклада в уставный капитал могут быть внесены не только наличные деньги и другие вещи, но и различные имущественные права, имеющие денежную оценку, в том числе безналичные деньги и бездокументарные ценные бумаги (п.1 ст.149 ГК) (являющиеся не вещами, а правами требования), права пользования различными (движимыми и недвижимыми) вещами, права требования определенных денежных сумм или иного имущества (необязательно оформленные в виде ценных бумаг), права пользования результатами интеллектуальной деятельности (охраноспособными объектами авторского права, "смежных прав", патентного права) и другими объектами "интеллектуальной" и "промышленной собственности" (в частности, фирменное наименование, товарный знак, "ноу-хау"), в основном охватываемых категорией исключительных прав (ст.138 и 139 ГК). (См. также абз.2 п.17 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 6/8.)

Необходимо, чтобы вносимые в качестве вклада в уставный капитал общества права имели денежную оценку, т.е. имущественное содержание. В этом качестве, следовательно, не могут выступать неимущественные права, в том числе и связанные

с имущественными (если только речь не идет об имущественных правомочиях, входящих в состав неимущественного права, например, авторского). При этом обязательственные права требования не должны иметь личного характера, исключающего их отчуждаемость (ст. 383 ГК), а исключительные права могут касаться лишь охраноспособных с точки зрения гражданского права (т.е. признаваемых им) объектов. Так “информация” становится охраноспособной лишь при наличии признаков, указанных в законе (ст. 139 ГК).

Для некоторых коммерческих организаций, действующих в форме обществ с ограниченной ответственностью, установлены дополнительные ограничения, касающиеся имущества, используемого при формировании их уставного капитала. Так для коммерческих банков и других кредитных организаций в соответствии со ст. 11 “Закона о банках” устанавливается предельный размер неденежной части уставного капитала, а также запрет использовать для его формирования “привлеченные” (заемные) денежные средства.

2. Наряду с деньгами, в том числе безналичными, в уставный капитал общества могут быть внесены вещи и имущественные права, имеющие денежную оценку “неденежные вклады”. Такая оценка обычно дается самими участниками (учредителями) общества по взаимному соглашению. При этом появляется возможность завышения оценки данных вкладов (а тем самым — и размера уставного капитала в целом), что нарушает интересы кредиторов общества и гарантийную функцию его уставного капитала. Поэтому необходима реальная оценка вносимых в уставный капитал неденежных вкладов. С этой целью установлено требование о единогласном утверждении решением общего собрания денежной оценки неденежных вкладов. Если в последующем установлено, что оценка таких вкладов завышена, данное решение всех участников

общества, в свою очередь, дает основание привлечь их к дополнительной ответственности перед кредиторами общества своим личным имуществом (в размере завышения стоимости неденежных вкладов).

Независимая от участников общества оценка неденежного вклада в уставный капитал требуется в тех случаях, когда его объявленная стоимость превышает сумму, эквивалентную двумстам минимальным размерам оплаты труда (как и в акционерных обществах). Данное требование распространяется также на случаи внесения неденежного вклада с целью увеличить номинал уже имеющейся доли в уставном капитале, т.е. при внесении участником общества дополнительного вклада в порядке, предусмотренном ст. 19 закона. В этом случае независимый оценщик, как и утвердившие его участники общества, могут быть привлечены к дополнительной имущественной ответственности перед кредиторами общества личным имуществом в течение трех лет (общего срока исковой давности) с момента государственной регистрации размера уставного капитала общества (либо при регистрации создания общества, либо при регистрации изменения размера его уставного капитала в результате дополнительных взносов участников).

Следует обратить внимание на особый характер такой дополнительной (субсидиарной) ответственности. Во-первых, она возникает только при недостатке имущества у самого общества (аналогично ответственности собственника казенного предприятия в соответствии с п. 5 ст. 115 ГК), а не по общему правилу п. 1 ст. 399 ГК (т.е. при отказе основного должника удовлетворить требование кредитора). Иначе говоря, условием возникновения такой ответственности, по сути, является неплатежеспособность самого общества. Во-вторых, ее несут солидарно все участники общества (в том числе, например, и не вносившие дополни-

тельных вкладов в уставный капитал) по правилам ст. 322–325 ГК, поскольку все они голосовали за утверждение завышенной оценки неденежного вклада. В-третьих, объем такой ответственности ограничен размером завышения стоимости соответствующих неденежных вкладов (или вклада).

Для того чтобы исключить или ограничить возможность наступления такой ответственности, общество вправе предусмотреть в своем уставе виды имущества, которое не может быть вкладом в его уставный капитал, например запретить возможность внесения в него “интеллектуальной собственности” или прав пользования недвижимыми вещами. По смыслу закона речь идет именно о вещах или имущественных правах, но не о деньгах (наличных или безналичных), в которых в любом случае оценивается размер уставного капитала, так и стоимости долей участников.

3. Закон устанавливает особый правовой режим переданных в уставный капитал общества прав пользования имуществом. Дело в том, что в ряде случаев такие права, особенно в отношении недвижимого имущества, по сути, составляют основу деятельности общества (например, право пользования занимаемыми им зданиями или помещениями). Досрочное лишение общества этого права может крайне неблагоприятно отразиться на его деятельности.

Следует подчеркнуть, что речь здесь идет о передаче в уставный капитал общества не вещи (хотя бы и в пользование на определенный срок), а именно права пользования ею, что делает возможным участие в обществе не только собственника вещи, но и ее пользователя. Так в уставный капитал вносятся не здание или помещение, а лишь право его аренды, поскольку участником общества становится арендатор этого объекта, а не его арендодатель-собственник. Следует также иметь в виду, что обществу в виде вклада в его уставный капитал мо-

жет предоставляться право пользования не только вещью, но и объектом "интеллектуальной собственности" (исключительным правом в соответствии со ст.138 ГК), "ноу-хау" (ст.139 ГК) и другим объектом имущественного оборота. Названные ситуации и имеет в виду правило п.15 закона.

Досрочное прекращение такого права у общества (в том числе при выходе или исключении участника, предоставившего в качестве вклада право пользования вещью) порождает для общества возможность требования за него денежной компенсации. Компенсация предоставляется обществу в виде единовременно уплачиваемой суммы, а по решению общего собрания участников — в рассрочку или в ином порядке. Учредительным договором общества может быть предусмотрена и неденежная компенсация за такой вклад (например, в виде предоставления прав пользова-

ния аналогичными по площади помещениями вместо отдельного здания), а также порядок ее предоставления.

4. Участник общества с ограниченной ответственностью может передать обществу свое имущество в качестве вклада в уставный капитал не только в собственность, но и в пользование (на определенный срок), если это прямо предусмотрено учредительными документами общества (абз.3 п.17 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ №6/8). Размер такого вклада определяется платой за пользование имуществом (вещью), исчисленной за весь установленный учредительными документами срок его эксплуатации. Данная возможность касается "имущества в натуре", т.е. вещей (как движимых, так и недвижимых) и не относится к имущественным правам или иным нематериальным объектам, непосредственное "пользование" которыми невоз-

можно. Поэтому рассматриваемую ситуацию следует отличать от случаев внесения в уставный капитал общества вклада в виде права пользования каким-либо объектом, в том числе вещью (см. выше, п.3 настоящего комментария).

При выходе или исключении из общества участника, внесшего такой вклад, эти вещи остаются в пользовании общества до истечения установленного срока, если только учредительный договор не предусматривает иное (т.е. возможность их досрочного возврата внесшему участнику с соответствующей компенсацией или без нее). Этим, в частности, данные отношения общества и его участника отличаются от обычных отношений аренды (имущественного найма).

*Настоящий комментарий  
предоставлен юридическим  
отделом РОО*

## ОЦЕНЩИКИ-ИНДИВИДУАЛЫ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЕ РФ

8–9 июня в здании Государственной Думы РФ проходила парламентская выставка "Рынок недвижимости России–98".

На этой выставке впервые как частное лицо выставил экспозицию сертифицированный оценщик недвижимости Богачев Николай Николаевич из Волго-

града (Нижеволжское отделение РОО).

По признанию многих посетителей выставки, данная экспозиция была самой привлекательной из всех представленных. Красочное полотно площадью 8 м<sup>2</sup> подробно познакомило посетителей с Российским обществом

оценщиков как профессиональной общественной организацией.

За большой вклад в развитие рынка недвижимого имущества в РФ и активное участие в оценочной деятельности Н.Н.Богачев награжден дипломом Государственной Думы РФ.

Российское общество оценщиков и Томское региональное отделение РОО с глубоким прискорбием извещают, что 11 июля 1998 года попала в автомобильную катастрофу, а 20 июля 1998 года скончалась в реанимации Председатель Томского отделения РОО

**Севостьянова Марина Николаевна**

РОО выражает глубокое соболезнование мужу, сыну, близким и родственникам покойной.

*Президент  
Российского общества оценщиков  
И.Л.Артемюков*

## ВНИМАНИЕ

Бухгалтерия Российского общества оценщиков обращает ваше внимание на то, что в платежных поручениях в графе "Получатель" следует писать не Российское общество оценщиков, а ОО "Российское общество оценщиков".

Открытое Акционерное Общество  
**Научно-исследовательский институт экономики рыночных структур**

# Н И И Э Р С

107078, г.Москва, Новая Басманная ул. д.21, стр.1 т. 261-18-14

Регистрационный номер №030783 от 23 марта 1994 г.

## БАЛАНС НА 1 ЯНВАРЯ 1998 ГОДА

(данные приведены без учета деноминации)

### АКТИВ (тыс.руб.)

#### I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Основные средства .....	470 852
1.1. Здания, машины, оборудование и другие основные средства .....	470 852
1.2. Долгосрочные финансовые вложения .....	150
ИТОГО по разделу I .....	471 002

#### II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Запасы .....	106 529
1.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности .....	2 182
1.2. Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы .....	26 467
1.3. Затраты в незавершенном производстве (издержки обращения) .....	67 575
1.4. Расходы будущих периодов .....	77 880
2. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) .....	20 198
3. Денежные средства .....	499 662
3.1. Касса .....	43
3.2. Расчетные счета .....	499 619
ИТОГО по разделу II .....	626 389

БАЛАНС ..... 1 097 391

### ПАССИВ (тыс.руб.)

#### I. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

1. Уставный капитал .....	463 000
2. Добавочный капитал .....	59 970
3. Резервный фонд .....	22 800
4. Фонды накопления .....	43 044
ИТОГО по разделу I .....	595 466

#### II. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ

1. Кредиторская задолженность .....	143 380
1.1. Поставщики и подрядчики .....	2 308
1.2. Задолженность перед бюджетом .....	126 184
1.3. Прочие кредиторы .....	14 888
1.4. Доходы будущих периодов .....	346 028
2. Фонды потребления .....	12 517
ИТОГО по разделу II .....	501 925

БАЛАНС ..... 1 097 391

### ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

1. Выручка (валовой доход) от реализации продукции (работ, услуг) .....	592 085
2. Прочие операционные доходы .....	1 212 621
3. Прибыль (убыток) от реализации .....	-932 673
4. Проценты к получению .....	3 815
5. Затраты на производство реализованной продукции (работ, услуг) .....	1 524 758
6. Прочие операционные расходы .....	24 603
7. Прибыль (убыток) от финансово-хозяйственной деятельности .....	259 160
8. Прочие внереализационные доходы .....	53
9. Прибыль (убыток) отчетного периода .....	259 213
10. Налог на прибыль .....	90 725
11. Отвлеченные средства .....	838

Генеральный директор  
Сухачев С.И.

Главный бухгалтер  
Измайлова Л.В.

Достоверность баланса и отчета о прибылях и убытках подтверждена аудиторской фирмой "Компаньон ЛТД"  
(лицензия № 006233 Минфина РФ от 31.05.96г.)