



# РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ V (69)  
НОЯБРЬ 2002

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ



Член Международного  
Комитета по стандартам  
оценки (IVSC)



Член Международной  
федерации участников рынка  
недвижимости (FIABCI)



Член Европейской  
группы ассоциаций  
оценщиков (TEGoVA)

## В номере:

- 2** Федеральный закон  
“Об оценочной  
деятельности  
в РФ”.  
Комментарии
- 17** Методические  
рекомендации  
по определению  
рыночной  
стоимости  
интеллектуальной  
собственности
- 25** Сведения  
Минимущества  
России  
о лицензиатах

## НОВОСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

**Екатеринбург.** 31 октября – 01 ноября 2002 г. в Екатеринбурге состоялась Вторая окружная конференция на тему: “Активная государственная инновационная политика – основа экономического возрождения России”.

Конференция проходила под патронажем полномочного представителя Президента РФ в Уральском федеральном округе П.М. Латышева.

В работе конференции приняли участие более 600 человек из субъектов Федерации, входящих в УрФО. Среди участников: первый заместитель министра промышленности науки и технологий РФ А.А. Фурсенко, депутаты Государственной Думы РФ, ученые, банкиры, бизнесмены, руководители промышленных предприятий, научных и технологических институтов и пр.

С докладом на пленарном заседании и на секции выступил член Правления РОО, канд. экон. наук В.В. Шихирин с докладом на тему “Интеллектуальная собственность — экономико-правовые аспекты теории и практики оценки в процессе вовлечения в хозяйственный оборот”.

## ВНИМАНИЮ ОЦЕНЩИКОВ!

Напоминаем вам, что 1 января 2003 г. истекает срок подачи сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

С 1 июля 2002 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2001г. №129-ФЗ “О государственной регистрации юридических лиц”

Во исполнение п.3 ст.26 гл.IX Федерального закона от 08.08.2001г. №129-ФЗ “О государственной регистрации юридических лиц”, организации, зарегистрированные до 01 июля 2002г., обязаны в течение 6 месяцев предоставить сведения во вновь назначенный регистрирующий орган.

С 01 июля 2002г. государственная регистрация юридического лица при его создании, внесение изменений в Единый государственный реестр юридических лиц, как требующих, так и не требующих внесения изменений в учредительные документы организации; государственная регистрация, реорганизация и ликвидация юридических лиц будет производиться в территориальных налоговых органах в отделах, осуществляющих учет налогоплательщиков.

Те юридические лица, которые не подадут сведения до 01 января 2003г., в соответствии с Законом будут ликвидированы.

**Региональные отделения, зарегистрированные в Управлениях юстиции, также обязаны предоставить сведения в территориальные налоговые органы в отдел, осуществляющий учет налогоплательщиков.**

Напоминаем всем юридическим лицам о необходимости срочно, в оставшееся до указанного конечного срока время пройти государственную регистрацию и отправить копию полученного свидетельства в отдел лицензирования Министерства имущественных отношений РФ.

# КОММЕНТАРИЙ

## К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г. №178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ<sup>1</sup>)

Автор комментария Д.В. Боровиков

### 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.

1. На момент принятия Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценке, Закон) действовало более 200 законодательных и ведомственных нормативных актов, затрагивающих вопросы установления стоимости, условия проведения обязательной оценки, осуществления оценочной деятельности и т.д.<sup>2</sup>. Сложившаяся ситуация определялась наличием самого широкого спектра правоотношений, в регулировании которых использовались или могли быть использованы результаты оценки.

Однако существовавшее до принятия Закона об оценке регулирование

было достаточно противоречивым, отсутствовало единое представление о роли и месте оценки в правовом регулировании, о правовом статусе оценщика, о понятии «рыночной стоимости», и т.д. Поэтому при принятии Закона об оценке законодателем была поставлена цель — создать универсальный закон для регулирования всех элементов деятельности по установлению стоимости объектов оценки.

В соответствии с частью первой комментируемой статьи Закон об оценке является специальным законом по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

2. В силу положений комментируемой статьи законодательство, регулирующее оценочную деятельность, наряду с Законом об оценке и иными федеральными законами включает законы и нормативные акты субъектов Российской Федерации. Основываясь на п.2 ст.76 Конституции РФ, следует сделать формальный вывод о том, что законодатель относит оценочную деятельность к предмету совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

При применении указанного положения необходимо учитывать следующее. В статье 71 Конституции РФ, устанавливающей пределы ведения Российской Федерации, равно как и в статье 72, определяющей предмет совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, отсутству-

ет непосредственное упоминание об оценке (оценочной деятельности).

В то же время к ведению Российской Федерации относится «установление правовых основ единого рынка», гражданское законодательство, стандарты, статистический и бухгалтерский учет (подпункты «ж», «о», «р» п.1 ст.71 Конституции РФ).

Оценочная деятельность необходимо является объектом комплексного правового регулирования, поскольку непосредственно связана с указанными областями регулирования, отнесенными к предмету ведения Российской Федерации. Например, согласно ст.6 Закона результаты оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета. Соответственно, правила получения результата оценки должны быть согласованы с правилами ведения бухгалтерского учета, что предполагает регулирование на уровне Российской Федерации. Еще более важно то, что гражданское законодательство, в первую очередь ГК РФ, содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости. Поэтому законы и иные нормативные акты субъектов Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности не только не могут противоречить Закону об оценке, но и не должны затрагивать те аспекты регулирования, которые отнесены к ведению Российской Федерации.

В то же время, действия по определению стоимости во многих случаях связаны с распоряжением имуществом, в том числе находящимся в собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Поэтому, например, требование об обязательной оценке объектов, принадлежащих субъектам Российской Федерации, в целях их приватизации или совершения иных сделок по отчуждению (ст.8 Закона), не только допускает, но и предполагает установление субъек-

<sup>1</sup> Опубликованы СЗ РФ, 2002, №4, ст.251; 2002, №12, ст.1093; «Российская газета» №222 от 22.11.2002 г.

<sup>2</sup> См. например: «Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности», утв. приказом Минстроя РФ от 04.04.1992 г. №87 (с посл. изм.); «Методические рекомендации по оценке имущества паевых инвестиционных фондов», утв. расп. ФКЦБ РФ от 25.09.1996 г. №6-р; «Методические рекомендации по рассмотрению оценки предоставленного обеспечения», утв. расп. ФСДН РФ от 19.06.1998 г. №11-р; ст.66, 93, 255, 281, 561 и ряд других статей ГК РФ.

тами РФ порядка проведения такой оценки, не противоречащего федеральному законодательству и Закону об оценке в частности.

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

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

1. Комментируемая статья во взаимосвязи с другими положениями Закона определяет круг отношений, регулируемых Законом об оценке.

В первую очередь к сфере действия Закона об оценке отнесено регулирование профессиональной деятельности оценщиков. К соответствующим положениям следует отнести: определение круга прав и обязанностей оценщиков (ст.15, 16), установление требований к договору на проведение оценки и оформлению результатов оценки (ст.10, 11), установление необходимых условий осуществления оценочной деятельности (лицензирование, страхование ответственности, образовательный ценз (ст.17, 21, 23, 24), порядок контроля за деятельностью оценщиков (ст.18, 19, 22)) и некоторые другие положения Закона.

Сказанное не означает, что Закон призван регулировать исключительно профессиональную деятельность оценщиков, т.е. деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иных видов стоимости.

В действительности круг отношений, регулируемых Законом об оценке (и, соответственно, субъектов, на которых он распространяется) значительно шире. В частности, Закон дает определение понятия «рыночной стоимости» (ст.3), предоставляет право использовать результаты оценки для корректировки данных бухгалтерского учета (ст.6), определяет ситуации, когда проведение оценки обязательно (ст.8), ограничивает влияние заказчиков на проведение (процедуру) оценки (ст.16). Тем

самым Закон регулирует права и обязанности не только оценщиков, но и широкого круга иных лиц, в частности, затрагивает отношения, связанные с использованием результатов оценки.

2. Первоначальная редакция комментируемой статьи содержала указание о том, что Закон регулирует отношения, связанные с установлением стоимости «для целей совершения сделок с объектами оценки». При буквальном толковании это положение вступало в противоречие с иными положениями Закона, поскольку интерес заказчика, цель его обращения к оценщику заключается в получении определенной информации, которая может быть использована как для целей определения условия конкретной сделки с объектом оценки (например, условия о цене), так и в других допускаемых законом целях. В частности, использование результатов оценки для корректировки данных бухгалтерского учета (ст.6) связано с исполнением публичной обязанности по обеспечению достоверного учета. Оценка, проводимая на основании определения суда (ст.9), также используется не в целях совершения сделки, а в целях создания условий для принятия судом обоснованного решения, хотя бы такое решение и заключалось в обязанности сторон спора заключить сделку по определенной судом цене.

Федеральным законом РФ от 14.11.2002г. №143-ФЗ комментируемая статья дополнена словами «а также для иных целей», что устраняет указанное противоречие.

**Статья 3.** Понятие оценочной деятельности

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

Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– 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.

1. Статья содержит определения двух базовых для Закона об оценке понятий — «оценочная деятельность» и «рыночная стоимость». Включение этих двух определений в одну статью вполне логично, поскольку второе определение раскрывает, конкретизирует первое.

В законодательстве Российской Федерации и до принятия Закона об оценке использовалось понятие «рыночная стоимость» (например, в статьях 255 и 281 ГК РФ, некоторых налоговых актах, законодательстве о ценных бумагах и пр.).

Впервые законодательное определение понятия «рыночная стоимость» было дано в Законе об акционерных обществах, согласно п.1 ст.77 которого рыночная стоимость имущества определялась как «цена, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы приобрести»<sup>3</sup>. Приведенное определение внутренне противоречиво, поскольку раскрывает понятие «рыночной стоимости» имущества через «полную информацию о стоимости» того же имущества. Однако действительно важно то, что под «рыночной стоимостью» в Законе об АО понимается *предпо-*

<sup>3</sup> В настоящее время в Закон об АО внесены изменения, которые вступили в силу с 01.02.2002 г. (СЗ РФ, 2001, №33, ст.3423). При этом в ст.77 Закона об АО определение рыночной стоимости исключено.

ложение о возможной, вероятной цене сделки, необходимым условием которой является достаточная информированность сторон и свобода их воли при заключении сделки.

2. Определение, данное в комментируемой статье, более полно и точно, однако базируется на тех же представлениях: рыночная стоимость — это цена предполагаемой (но не реальной) сделки, которая могла бы быть совершена на свободном рынке (в отсутствие нерыночных ограничений) при том допущении, что условия предполагаемой сделки с объектом оценки сопоставимы с условиями реальных сделок.

Такое понимание соответствует подходам, сложившимся в международной практике оценки. Так, Международные стандарты оценки (МСО) содержат следующее определение: «Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (п.3.1 Стандарта 1 МСО)<sup>4</sup>.

3. Предположение о том, что «объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции», означает следующее:

во-первых, саму возможность отчуждения, т.е. то, что объект оценки не исключен из оборота (ст.129 ГК РФ);

во-вторых, что участники торгового оборота (продавцы и покупатели) имеют равные возможности доступа на рынок («открытый рынок»);

и, в-третьих, предполагаемые продавцы и покупатели вправе и способны совершать сделки на равных условиях, т.е. речь идет об участниках оборота, не имеющих каких-либо преимуществ (налоговых, монопольных и пр.).

4. Под «публичной офертой» понимается «содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется» (п.2 ст.437 ГК РФ).

5. «Разумное вознаграждение», «разумные действия сторон» – по-

нятия, широко используемые в гражданском праве<sup>5</sup>. Под «разумными действиями» следует полагать логичное, целесообразное и в то же время обычное для сходной ситуации поведение. В отношении «разумного вознаграждения» можно провести аналогию с п.3 ст.424 ГК РФ, которым установлено, что «в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги». Поэтому, например, вознаграждение нельзя считать разумным, если какая-либо из сторон договора имеет специальную цель (демпинг, спекуляция, вынужденная продажа и пр.).

6. Требования, предъявляемые к предполагаемой сделке с объектом оценки, далеко не всегда могут соблюдаться в полной мере. Например, объекты интеллектуальной собственности (патенты, лицензии, ноу-хау и пр.), как правило, не представлены и не могут быть «представлены на открытом рынке в форме публичной оферты», а доступность информации о ценах реальных сделок (например, при передаче «ноу-хау») их участниками и вовсе не предполагается.

Сказанное не означает, что в отношении таких объектов оценки, как предприятия (бизнес) или интеллектуальная собственность, невозможно установить их рыночную стоимость, поскольку отсутствует (или недостаточна) информация о реальных рыночных сделках с аналогичными объектами. Дело в том, что установление рыночной стоимости основывается именно на предположении о возможности сделки с объектом оценки на определенных, указанных в статье условиях. При этом в отчете об оценке в обязательном порядке должны быть указаны допущения, сделанные при определении стоимости (ст.11 Закона). В качестве такого допущения может быть указано и на отсутствие (или недостаточность) информации о ценах аналогичных сделок, ограниченности рынка и т.д.

Необходимостью и неизбежностью некоторых допущений при оценке объектов определенного рода компенсируется правильным выбором и

применением различных подходов и методов оценки (см. комментарий к ст.14). Так, например, недостаток информации о стоимости объектов интеллектуальной собственности, аналогичных оцениваемому, может быть компенсирован определением стоимости через оценку полезного эффекта, который даст использование объекта.

7. Согласно части 1 комментируемой статьи предметом оценочной деятельности может быть установление не только рыночной, но и иных видов стоимости.

В настоящее время некоторые виды стоимости, отличные от рыночной, для целей оценочной деятельности нормативно закреплены в «Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» (далее — Стандарты оценки).

#### **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).

1. Под «оценщиком» понимаются юридические и физические лица, обладающие статусом индивидуальных предпринимателей, осуществляющие деятельность по установлению стоимости объектов оценки. При этом к образовательному цензу физических лиц, осуществляющим оценочную деятельность в качестве предпринимателей или штатных работников юридического лица, предъявляются весьма жесткие требования — наличие высшего профессионального образования в области оценки (статьи 21 и 24 Закона).

Необходимым условием осуществления оценочной деятельности является наличие лицензии (ст.23) и страхование гражданской ответственности (ст.17 Закона).

2. Оценка может проводиться также и работниками организаций, не осуществляющих оценочную деятельность, но только для собственных целей этих организаций. Требования к таким лицам, т.н. «внутренним оцен-

<sup>4</sup> Определение рыночной стоимости дано в редакции МСО, утвержденной Международным комитетом по стандартам оценки (МСКО) в 1994 г. (Цит. по: Международные стандарты оценки. Книга 1. Перевод, комментарии, дополнения / Г.И. Микерин и др. М., 2000).

<sup>5</sup> Ср. «разумные расходы» в ст.520, 530, «разумная цена» в ст.524, «разумные действия» в п.3 ст.53, п.2 ст.72, п.2 ст.375 ГК РФ и т.д.

щикам», установлены постановлениями Минтруда РФ от 27.11.1996г. №11 «Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик (эксперт по оценке имущества)» и от 24.12.1998г. №52 «Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик интеллектуальной собственности». Такого рода деятельность является оценочной по содержанию (деятельность, связанная с установлением стоимости), но по формальным признакам не подпадает под действие Закона.

3. В качестве «заказчиков» могут выступать любые юридические и физические лица, что непосредственно закреплено в ст.6 Закона об оценке.

### **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.

1. В общем случае под объектами оценки понимаются объекты гражданских прав, не изъятые из оборота, т.е. такие объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства.

Объектам гражданских прав, их классификации, особенностям отдельных видов посвящены главы 6–8 ГК РФ. Виды объектов гражданских прав определены в ст.128 ГК РФ.

Однако понятия «объект гражданского права» и «объект оценки» не тождественны.

Существует большая группа объектов гражданских прав, которые не только не могут участвовать в обороте, но и не могут иметь денежной оценки в силу их правовой природы. К ним относятся, в частности, не-

материальные блага, т.е. блага, принадлежащие гражданину от рождения и неразрывно связанные с его личностью (жизнь, здоровье, честь, доброе имя и пр.), и личные неимущественные права, неотчуждаемые и непередаваемые в силу закона (например, право авторства). Перечень объектов гражданских прав, относимых к нематериальным благам, содержится в ст.150 ГК РФ.

2. Комментируемая статья содержит неисчерпывающий перечень объектов оценки. Так, например, хотя объекты интеллектуальной собственности и права пользования имуществом в статье не указаны, не подлежит сомнению, что они относятся к объектам оценки.

Ничто не препятствует относить к объектам оценки убытки, которые складываются из *реального ущерба и упущенной выгоды* (ст.15 ГК РФ). Под реальным ущербом понимаются расходы, необходимые для восстановления нарушенного права (например, судебные издержки, затраты на освобождение самовольно занятого земельного участка и т.д.), утрата или повреждение имущества. Под упущенной выгодой — неполученные доходы, которые были бы получены при обычных условиях гражданского оборота, если бы право не было нарушено. Упущенная выгода в общем случае представляет собой результат предполагавшихся или возможных сделок, который мог быть получен при обычных условиях оборота.

Таким образом, результат оценки убытков можно представить как совокупность результатов оценки отдельных составляющих, относимых к объектам оценки в силу положений комментируемой статьи.

3. Отнесение к объектам оценки права собственности является, по видимому, недоразумением. Право собственности (т.е. правоотношение) не может отчуждаться и передаваться само по себе и отдельно от вещи (объекта права собственности). В противном случае (и применительно к рассматриваемому вопросу) следует допустить возможность установления двух разных стоимостей: стоимости вещи и стоимости права собственности на эту же вещь.

Сказанное справедливо и в отношении иных вещных прав — прав хозяйственного ведения и оперативного управления.

### **Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской**

Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета, 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.

1. Положения комментируемой статьи о праве Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, физических и юридических лиц на проведение оценки и о независимости этого права от установленного порядка государственного статистического и бухгалтерского учета определяют место и значение оценки в правовом регулировании экономических отношений.

Наличие достоверной информации о стоимости имущества является необходимым условием эффективного управления и контроля за использованием этого имущества. В первую очередь сказанное касается управления имуществом, находящимся в государственной и муниципальной собственности.

Комментируемая статья вместе с положениями статьи 8 Закона (которая предусматривает обязательное проведение оценки имущества в случае вовлечения в сделку объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности) уста-

навливает принципиально иную основу для принятия управленческих решений, связанных с использованием и распоряжением государственным имуществом. В подтверждение можно сослаться на «Концепцию управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации», утвержденную постановлением Правительства РФ от 09.09.1999г. №1024<sup>6</sup>. Указанная Концепция предусматривает принятие решений, связанных с распоряжением и использованием государственного имущества, исключительно на основе данных о стоимости имущества, полученных в порядке, установленном комментируемым Законом, т.е. с использованием независимой оценки.

2. Часть вторая комментируемой статьи устанавливает взаимосвязь результатов оценки и данных бухгалтерского учета. Речь идет о возможности использования результатов оценки для корректировки данных бухгалтерского учета.

В соответствии со ст.1 Закона о бухучете одной из основных задач бухгалтерского учета является «формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении». Однако информацию о стоимости имущества, полученную в порядке и по основаниям, установленным Законом об оценке (результат оценки), следует полагать в общем случае более достоверной, нежели данные бухучета о стоимости того же имущества, полученные методами традиционного учета. С этих позиций намерение законодателя допустить корректировку данных бухучета на основе результатов оценки вполне обосновано.

Вместе с тем, Закон о бухучете устанавливает «единые правовые и методологические основы организации и ведения бухгалтерского учета» в целях обеспечения «единообразного ведения учета имущества и обязательств» (ст.3). Нормативное и методологическое обеспечение бухгалтерского учета отнесено к компетенции Министерства финансов РФ<sup>7</sup>. При этом в силу п.2 ст.5 Закона о бухучете «нормативные акты и методические указания по бухгалтерскому учету, издаваемые

органами, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета, не должны противоречить нормативным актам и методическим указаниям Министерства финансов Российской Федерации».

Таким образом, положение комментируемой статьи о возможности корректировки данных бухучета на основе результатов оценки не является нормой прямого действия, а указанная корректировка возможна в порядке и пределах, установленных соответствующими актами Министерства финансов РФ.

3. В настоящее время корректировка данных бухгалтерского учета на основе использования результатов оценки непосредственно предусмотрена в отношении основных средств. Согласно п.15 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01) установлено, что «коммерческая организация может не чаще одного раза в год (на начало отчетного года) переоценивать группы однородных объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости путем индексации или прямого пересчета по документально подтвержденным рыночным ценам»<sup>8</sup>.

Использование данных независимой экспертизы также допускается при оценке в денежном выражении последствий условных фактов хозяйственной деятельности<sup>9</sup>.

4. О порядке обжалования результатов оценки см. комментариев к ст.13.

#### **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.

1. Положения комментируемой статьи направлены на обеспечение единообразного применения терминологии, установленной Законом об оценке, что вытекает из его роли как закона специального.

Как уже указывалось в комментарии к статьям 1 и 2, в законодательных и иных нормативных актах, принятых до введения в действие Закона об оценке, наряду с понятием «рыночная стоимость» использовались близкие по смыслу понятия «справедливая стоимость», «полная стоимость», «реальная стоимость» и т.д.

Например, в таком основополагающем акте гражданского законодательства, как ГК РФ, упоминается «рыночная стоимость» (ст.255), «действительная стоимость» (пп.3, 6 ст.93, п.2 ст.344, п.2 ст.947), «полная стоимость» (п.1 ст.343). При этом в самом ГК РФ не проводится разграничения между приведенными терминами, а анализ контекста заставляет предположить, что различия в этих понятиях и не предполагаются.

2. При применении части второй комментируемой статьи необходимо учитывать, что ее положения не распространяются на те случаи, когда определение вида стоимости содержится в ином законе.

Так, например, определение «действительной стоимости» содержится в п.2 ст.14 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, согласно которому «действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли». Такое определение «действительной стоимости» может использоваться только для целей указанного закона. Например, его невозможно использовать в смысле ст.344 ГК РФ, согласно которой залогодержатель

<sup>6</sup> СЗ РФ, 1999, №39, ст.4626 (с посл. изм.)

<sup>7</sup> Подпункт 10 п.6 «Положения о Министерстве финансов РФ», утв. пост. Правительства РФ от 06.03.1998 г. № 273 (СЗ РФ, 1998, №11, ст.1288; СЗ РФ, 1999, №27, ст.3359)

<sup>8</sup> Утверждено приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. №26н (БНА, №20, 2001).

<sup>9</sup> Положение о бухгалтерском учете «Условные факты хозяйственной деятельности» ПБУ 8/98", утв. приказом Минфина РФ от 25.11.1998 г. №57н (БНА, №2, 1999).

тель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости.

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

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

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

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

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

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

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

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

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

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

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

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

1. Необходимость обязательного проведения оценки с привлечением независимого оценщика признавалась гражданским законодательством и до принятия Закона об оценке, в частности, в тех случаях, когда достоверная информация о стоимости имущества требовалась для обеспечения интересов значительного круга лиц.

В этой связи в первую очередь следует указать на положения п.3 ст.34 Закона об акционерных обществах<sup>10</sup> и п.2 ст.15 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, которыми предусмотрена

обязательная оценка имущества (стоимостью более 200 МРОТ), передаваемого в счет оплаты акций или, соответственно, доли в уставном капитале<sup>11</sup>.

2. Обязательная оценка с привлечением к ее проведению независимого оценщика использовалась до принятия Закона об оценке и для защиты интересов государства как участника гражданских правоотношений.

К соответствующим правовым актам можно, в частности, отнести: – Указ Президента РФ от 18.08.1996г. №1210 «О мерах по защите прав акционеров и обеспечению интересов государства как собственника и акционера»<sup>12</sup>, в п.12 которого установлено, что «Советы директоров акционерных обществ, не менее 25% голосующих акций которых находится в государственной собственности, обязаны привлекать независимых оценщиков для определения рыночной стоимости имущества акционерного общества по требованию лиц, представляющих государство в Совете директоров, либо уполномоченного государственного органа;

- «Правила проведения конкурсов на право заключения договоров доверительного управления закрепленными в федеральной собственности акциями акционерных обществ, созданных в процессе приватизации», утв. пост. Правительства РФ от 07.08.1997г. №989<sup>13</sup>. Пунктом 20 Правил предусмотрено, что в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору доверительный управляющий обязан предоставить банковскую гарантию или залог, предметом которого являются высоколиквидное недвижимое имущество или ценные бумаги. Стоимость залога, которая не может быть меньше стоимости передаваемых в доверительное управление акций, определяется на основании заключения независимого аудитора (оценщика);

- «Положение о порядке финансирования инвестиционных программ конверсии оборонной промышленности за счет средств федерального бюджета и их конкурсного отбора», утв. пост. Правительства РФ от 02.02.1998г. №143<sup>14</sup>. Указанное положение предусматривает финан-

<sup>10</sup> В настоящее время в Закон об АО внесены изменения (вступили в действие с 01.01.2002 г.), в соответствии с которыми привлечение независимого оценщика обязательно во всех случаях, когда оплата акций производится неденежными средствами.

<sup>11</sup> См. также п.2 ст.10 ФЗ РФ «О производственных кооперативах» (СЗ РФ, 1996, №20, ст.2321 с посл. изм.).

<sup>12</sup> СЗ РФ, 1996, №35, ст.4142; 1999, №32, ст.4051.

<sup>13</sup> СЗ РФ, 1997, №45, ст.5193; 1998, №17, ст.1946.

сирование инвестиционных программ на основе заемных соглашений, обязательным условием которых является предоставление заемщиком обеспечения в виде залога имущества. Стоимость такого имущества должна быть подтверждена независимым оценщиком.

3. Комментируемая статья устанавливает требование об использовании независимой оценки при распоряжении государственным и муниципальным имуществом уже в качестве общего правила, создавая тем самым необходимые условия эффективного управления и контроля за использованием государственной и муниципальной собственности.

Исключение составляет имущество, закрепленное за государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, распоряжение которым допускается без согласия собственника<sup>15</sup>.

В связи с принятием ФЗ РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>16</sup> в часть вторую комментируемой статьи внесены изменения, в соответствии с которыми порядок проведения обязательной оценки, установленный Законом об оценке, не распространяется на распоряжение государственным и муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных предприятий и учреждений. Внесение указанных изменений можно обосновать следующим. В тех случаях, когда реорганизация не приводит к смене собственника (слияние, выделение, разделение, присоединение), целесообразность проведения оценки определяется в каждом конкретном случае, так как в целом интересы собственника (государства, муниципального образования) не затрагиваются (не противопоставлены интересам другого (частного) собственника. А вопросы определения стоимости при реорганизации в порядке преобразования (например,

госпредприятия в акционерное общество, т.е. когда смена собственника предполагается) регулируются законодательством о приватизации.

4. В развитие положений комментируемой статьи и в соответствии с «Концепцией управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации» Министерством имущества РФ образована Комиссия по выработке решений о целесообразности и способе отчуждения отдельных объектов недвижимого имущества и имущественных комплексов, находящихся в федеральной собственности<sup>17</sup>.

Кроме того, Министерству имущественных отношений РФ поручена подготовка и принятие нормативных актов о порядке привлечения оценщиков для оценки объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, и о примерном техническом задании на проведение оценки таких объектов<sup>18</sup>.

5. Комментируемая статья содержит неисчерпывающий перечень случаев обязательного проведения оценки. При этом следует иметь в виду, что требование проведения обязательной оценки в силу ст.8 ГК РФ может быть установлено только законом или иным правовым актом, поскольку такое требование означает возложение на определенное лицо гражданско-правовой обязанности.

Так, например, согласно ст.52 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника в ходе исполнительного производства осуществляется судебным приставом-исполнителем. Однако если оценка затруднена либо должник или взыскатель возражает против оценки, произведенной приставом-исполнителем, последний обязан для определения стоимости назначить специалиста.

Согласно ст.102 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>19</sup> конкурсный управляющий обязан привлечь независимого оценщика для

оценки имущества должника при его продаже в ходе конкурсного производства. Иной порядок может быть установлен собранием или комитетом кредиторов.

6. Статья уточняет действующие требования к определению стоимости имущества в случаях его принудительного отчуждения в пользу государства (национализация, принудительный выкуп, изъятие). ГК РФ предусматривает определение стоимости по соглашению сторон или по решению суда (п.2 ст.238, ст.239-242, 306). Положения комментируемой статьи дополнительно обязывают соответствующие государственные органы обосновывать свою позицию в отношении стоимости изымаемого (выкупаемого, национализируемого) имущества посредством привлечения независимого оценщика.

## 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 выбо-

<sup>14</sup> СЗ РФ, 1998, №6, ст.762.

<sup>15</sup> Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения (ст.114 ГК РФ), с согласия собственника осуществляет распоряжение недвижимым имуществом (п.2 ст.295 ГК РФ). Унитарное предприятие, основанное на праве оперативного управления (ст.115 ГК РФ), с согласия собственника распоряжается всем закрепленным за ним имуществом (п.1 ст.297 ГК РФ). Государственное (муниципальное) учреждение (ст.120 ГК РФ) самостоятельно распоряжается только имуществом, полученным за счет средств от деятельности, приносящей доход, когда право осуществлять такую деятельность предусмотрено учредительными документами (ст.298 ГК РФ).

<sup>16</sup> СЗ РФ, 2002, №4, ст.251.

<sup>17</sup> Распоряжение Минимущества РФ от 25.12.2000 г. №1376-р.

<sup>18</sup> Пункты 25 и 26 Плана подготовки нормативных правовых актов по вопросам реализации Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации (приложение к Концепции... СЗ РФ, 1999, №39, ст.4626 (с посл. изм.).

<sup>19</sup> СЗ РФ, 1998, №2, ст.222.

ре оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. Статья устанавливает три основания для проведения оценки — договор, определение суда и решение уполномоченного органа. В первом случае на отношения сторон (заказчик и оценщик) в полной мере распространяются требования гражданского законодательства и комментируемого Закона в частности. В двух других основаниях для проведения оценки является властное предписание суда или иного уполномоченного органа, а деятельность оценщика регулируется соответствующими процессуальными нормами, при этом положения Закона об оценке применяются subsidiarily (дополнительно).

2. О договоре как основании проведения оценки см. комментарий к ст.10 Закона.

3. Оценка, проводимая на основании определения суда или уполномоченного органа, осуществляется в рамках такого процессуального института, как экспертиза.

Порядок назначения и проведения судебной экспертизы, требования к заключению эксперта, его процессуальное положение, порядок оплаты и пр. определены в ГПК РФ, УПК РФ, АПК РФ, ФЗ РФ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»<sup>20</sup>.

Нормы, регулирующие экспертизу в административном процессе, содержатся в КоАП РФ, Таможенном кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, ФЗ РФ «Об исполнительном производстве» и ряде других актов.

Общие требования к экспертизе, назначаемой в гражданском, уголовном или административном процессе, заключаются в следующем:

- экспертиза назначается для разъяснения вопросов, требующих специальных познаний;
- конкретное лицо (лица) или экспертное учреждение, которым поручается проведение экспертизы, а также круг вопросов, подлежащих разъяснению экспертом, определяет суд или иной компетентный орган;
- мнение, выраженное в заключении эксперта, не имеет для суда

предустановленного значения и оценивается наряду с другими доказательствами;

– законодательством установлены требования, направленные на обеспечение объективности и беспристрастности эксперта.

4. Действующее процессуальное законодательство (ст.85 ГПК РФ, ст.55 АПК РФ) обязывает лицо, назначенное экспертом, явиться в суд и дать объективное заключение по поставленным вопросам. При этом эксперт может отказаться от дачи заключения, если представленные ему материалы недостаточны или если он не обладает необходимыми познаниями.

При назначении эксперт предупреждается об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний в суде или при производстве предварительного расследования, предусмотренной ст.307 УК РФ.

#### **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 муници-

пальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

1. Договор об оценке относится к договорам подрядного типа, поскольку имеет общую для всех договоров этого типа направленность на выполнение работ и/или оказание услуг по заданию заказчика. Предмет договора об оценке включает обязанность исполнителя совершить по заданию заказчика действия по установлению стоимости. Такие действия носят нематериальный характер, что характерно для договоров возмездного оказания услуг, в то время как в договоре подряда исполнитель обязуется произвести работы, которые всегда представляют собой материальное (физическое) воздействие на материальный объект.

В то же время, договор об оценке направлен на получение определенного результата (установление величины стоимости), что характерно именно для подряда. Однако результат работ, выполняемых по договору подряда, всегда имеет овестьственную и делимую от исполнителя форму. Результат может выражаться в изготовлении вещи, в изменении каких-либо свойств существующей вещи, выполнении иных работ. Результат договора об оценке (т.е. установленная величина стоимости) представляет собой информацию об экономических свойствах объекта оценки. Эта информация сообщается, но не передается заказчику, т.е. результат договора об оценке неотделим от исполнителя, хотя бы ему и придана овестьственная форма в виде отчета об оценке.

Полагаем, к договору об оценке следует применять нормы о договорах возмездного оказания услуг, учитывая также и то, что в примерный перечень договоров возмездного оказания услуг включены аудиторские и информационные услуги (п.2 ст.779 ГК РФ), которые близки по характеру деятельности и форме предоставления результата к оценочной деятельности. Так, например, аудиторская деятельность также имеет нематериальный характер и направлена на получение определенного результата — вывода о достоверности учета, который представля-

<sup>20</sup> СЗ РФ, 2001, №23, ст.2291.

ется заказчику в виде заключения — документа регламентированной формы и вполне определенного содержания.

2. Отношения из договора возмездного оказания услуг регулируются нормами главы 39 ГК РФ. При этом в силу указаний ст.783 ГК РФ к договору возмездного оказания услуг применяются также общие положения о подряде (ст.702-729 ГК РФ), если это не противоречит положениям гл.39 ГК РФ и *особенностям предмета* договора возмездного оказания услуг.

Если заказчиком в договоре на проведение оценки является физическое лицо, то отношения сторон по договору будут также регулироваться положениями ГК РФ о бытовом подряде (ст.730-739 ГК РФ) и нормами Закона РФ «О защите прав потребителей»<sup>21</sup>.

3. Закон об оценке устанавливает ряд специальных требований к договору об оценке, учитывающих специфику оценочной деятельности. В первую очередь это касается существенных условий договора<sup>22</sup>, которыми применительно к договору на проведение оценки являются: предмет, цена и срок.

4. Предметом любого договора возмездного оказания услуг является совершение определенных действий, в данном случае — действий по установлению стоимости объекта оценки.

При этом предмет договора об оценке должен включать вид определяемой стоимости и точное указание на объект оценки и его описание. В силу положений части первой ст.7 Закона об оценке, если в договоре не определен вид стоимости, то установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Кроме того, предмет договора об оценке включает обязанность оценщика представить результат действий по установлению стоимости в определенной форме (в виде отчета об оценке) и передать отчет заказчику, поскольку в силу положений ст.11 Закона только выполнение указанных требований означает надлежащее выполнение оценщиком условий договора.

5. По общему правилу цена не является существенным условием договора возмездного оказания услуг.

В силу п.1 ст.709 ГК РФ в договоре указываются цена или способ ее определения, а при отсутствии таких указаний цена определяется в соответствии с п.3 ст.424 ГК РФ, т.е. как цена, «которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги». Однако применительно к договору об оценке комментируемая статья в качестве обязательного (т.е. существенного) условия называет «денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки», что исключает возможность применения ст.424 ГК РФ.

6. К существенным условиям договора об оценке относится срок в силу указаний ст.708 ГК РФ.

7. Страхование гражданской ответственности оценщика и наличие лицензии являются необходимыми условиями осуществления оценочной деятельности в целом (ст.17 и 23 Закона), поэтому включение соответствующих сведений в договор носит только информационный характер.

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

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

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

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии

установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

- место нахождения оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

- 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 Феде-

<sup>21</sup> СЗ РФ, 1996, №3, ст.140 (с посл. изм.).

<sup>22</sup> В соответствии со ст.432 ГК РФ «договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».

рации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям статьи 24 настоящего Федерального закона и осуществил оценку объекта оценки, и его руководителем.

1. Безусловным достоинством Закона об оценке является установление строгих требований к содержанию и форме отчета об оценке. Указанные требования призваны обеспечить достоверность, сравнимость и повторяемость результата, полученного при проведении оценки. Кроме того, только соблюдение установленных в комментируемой статье требований будет свидетельствовать о надлежащем исполнении оценщиком обязательств по договору.

2. Как уже указывалось в комментарии к ст.9 Закона, мнение оценщика, привлеченного в качестве эксперта (специалиста) к участию в гражданском, уголовном или административном процессе, отражается в заключении. Требования к заключению определены в соответствующих нормах процессуального законодательства. Так, в ст.86 ГПК РФ и ст.86 АПК РФ установлено, что заключение должно быть представлено в письменной форме, содержать подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате их выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Именно необходимость дать ответ на поставленные судом вопросы и составляет специфику заключения как документа, отражающего мнение эксперта. В то же время, требования к заключению эксперта и отчету об оценке преследуют одинаковую цель – обеспечить достоверность и убедительность позиции эксперта (оценщика).

3. Отчет об оценке представляет собой овеществленный результат действий по установлению стоимости объекта оценки, материальный носитель соответствующей информации. В этом качестве отчет переходит в собственность заказчика по

договору с момента передачи, если договором не установлено иное.

Однако сама информация, как содержащаяся в отчете, так и необходимая для его подготовки, предоставленная заказчиком или полученная в ином порядке, чьей-либо собственностью являться не может. Правовая охрана предоставляется, если указанная информация может быть отнесена к коммерческой тайне, что определяется наличием признаков, указанных в ст.139 ГК РФ.

4. В соответствии с ФЗ РФ от 14.11.2002г. №143-ФЗ часть седьмая комментируемой статьи изложена в новой редакции. Основные изменения касаются того, что теперь отчет должен быть подписан не только руководителем организации, производившей оценку, но и работником — непосредственным исполнителем. Особо оговорено, что такой работник должен обладать профессиональными знаниями, подтвержденными документом об образовании, соответствующим требованиям ст.24 Закона об оценке.

**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.

1. Название статьи не вполне соответствует ее действительному содержанию, поскольку в дальнейшем говорится не о достоверности отчета об оценке, а о достоверности установленной величины стоимости.

Достоверность отчета как документа определяется через установление соответствия формальным требованиям к отчету об оценке, установленным в статье 11 Закона.

О доказательственном значении отчета как документа необходимо

говорить уже в терминах процессуального права, так как институт «доказательства» используется именно в указанной отрасли права. Так, например, согласно АПК РФ (ст.67, 68, 75) доказательством (в данном случае письменным) являются любые документы, отвечающие требованиям относимости и допустимости, полученные в соответствии с законом и устанавливающие обстоятельства дела. Соответственно, отчет об оценке может приобрести качество «доказательства» только в рамках гражданского, уголовного или административного процесса и при соответствии требованиям процессуального законодательства.

2. Статья презюмирует достоверность величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете, что вытекает из правового статуса оценщика как лица, которому предоставлено право осуществлять оценочную деятельность. Однако само понятие «достоверности» Закон об оценке не определяет.

С учетом положения абз.1 ст.11 Закона («отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение») и по аналогии с определением достоверности, применяемым для целей аудита<sup>23</sup>, полагаем допустимым понимать достоверность установленной величины стоимости как «достаточную степень точности полученных данных, позволяющих принимать обоснованные экономические (хозяйственные) решения».

3. Положения комментируемой статьи не должны трактоваться как ограничивающие компетенцию государственных органов и вообще право любых лиц выносить собственное суждение относительно стоимости объекта оценки и принимать самостоятельное решение, например, о цене сделки.

Так, никакие доказательства не могут иметь для суда предустановленного значения, поэтому и выводы оценщика о стоимости объекта оценки, отраженные в отчете, или представленные как результат экспертизы, проведенной по назначению суда, будут оцениваться судом по внутреннему убеждению наравне с другими доказательствами (ст.67 ГПК РФ, ст.71 АПК РФ).

<sup>23</sup> Ср. п.3 ст.1 ФЗ РФ «Об аудиторской деятельности»: «Целью аудита является выражение мнения о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности аудируемых лиц и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации. Для целей настоящего Федерального закона под достоверностью понимается степень точности данных финансовой (бухгалтерской) отчетности, которая позволяет пользователю этой отчетности на основании ее данных делать правильные выводы о результатах хозяйственной деятельности, финансовом и имущественном положении аудируемых лиц и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения» (СЗ РФ, 2001, №33 (ч. 1), ст.3422).

Так же, например, начальная цена приватизируемого имущества определяется соответствующим органом самостоятельно, хотя бы и на основании отчета об оценке этого имущества<sup>24</sup>.

Однако дело не в особом правовом положении суда или иного органа, не в том, что соответствующие полномочия указанных органов определены законом, а в том, что «установленная величина стоимости» в любом случае отражает лишь частное, хотя бы и компетентное мнение оценщика. Неслучайно комментируемая статья определяет итоговую величину стоимости лишь как «рекомендуемую для целей совершения сделки с объектом оценки».

### **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.

1. Подведомственность дел, рассматриваемых арбитражными судами, установлена в параграфе 1 главы 4 АПК РФ (ст.27-32). При этом указанные статьи содержат незамкнутый перечень категорий дел, рассматриваемых арбитражными судами. В силу п.3 ст.27 АПК РФ «к подведомственности арбитражных судов федеральным законом могут быть отнесены и другие дела» и, таким образом, ничто не препятствует рассмотрению в арбитражном суде «спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки».

В то же время, при применении указанного положения следует иметь в виду, что задачи судопроизводства заключаются в защите нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Соответственно, правом на обращение в суд обладает лицо, права которого нарушены или оспорены (ст.3 ГПК РФ, ст.4 АПК РФ). Поэтому судебное разбирательство в отношении спора именно о «достоверности величины стоимости» возможно лишь в том случае, когда сам факт установления определенного значения стоимости будет нарушать чьи-либо права. Однако, как правило, установленная оценщиком стоимость выступает основанием для определения цены сделки, размера ущерба, подлежащего возмещению и т.п., соответственно, и спор возникает о цене сделки (т.е. об условии договора), о размере ущерба и пр.

2. Обязание (принуждение) к совершению сделки на определенных условиях возможно в тех случаях, когда в силу закона или соглашения сторон преддоговорной спор (т.е. спор о заключении договора) подлежит рассмотрению в суде, заявляется иск об изменении условий договора и т.д.

### **Статья 14.** Права оценщика

Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

– привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

– отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

– требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

1. Согласно п.6 Стандартов оценки под методом оценки понимается «способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

2. По общему правилу односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается (ст.310 ГК РФ), однако п.3 ст.450 ГК РФ предусматривает возможность одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон. Положения комментируемой статьи о праве оценщика на отказ от договора имеют слишком общий характер и вряд ли могут применяться непосредственно без достаточной конкретизации в договоре на проведение оценки.

### **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 заказ-

<sup>24</sup> См. п.2 ст.12 ФЗ РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

чика 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 оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;

- предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

- 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.

1. Законодатель последовательно утверждает принципы независимости лиц, обеспечивающих функционирование инфраструктуры рынка. Так, например, сходные требования в настоящее время установлены в отношении аудиторов (ст.12 ФЗ РФ «Об аудиторской деятельности»).

2. Несоблюдение требований независимости со стороны оценщика влечет недействительность договора на проведение оценки по основаниям, предусмотренным ст.168 ГК РФ (сделка, не соответствующая требованиям закона).

Если обстоятельства, исключающие соблюдение требований о независимости оценщика, возникают в ходе исполнения договора, то, как следствие, становится невозможным достижение цели договора — установление достоверной величины стоимости, что, в свою очередь, предоставляет заказчику право требовать расторжения договора.

3. Несоблюдение положений о независимости оценщика со стороны заказчика предоставляет оценщику право отказаться от договора (см. комм. к ст.14) либо указать в отчете на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению, и возможные последствия такого ограничения.

### **Статья 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков**

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

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

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

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

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

1. Статья 17 Закона содержит требование о страховании гражданской ответственности оценщиков как о необходимом условии осуществления оценочной деятельности, поскольку размер возможных убытков, возникших в связи с деятельностью оценщика для третьих лиц, может значительно превышать как стоимость услуг оценщика, так и стоимость принадлежащего ему имущества. Как следствие, лицо, понесшее убытки, при отсутствии страхования будет лишено реальной возможности покрыть убытки за счет оценщика.

Страхование ответственности оценщиков относится к обязательным видам страхования. Понятие обязательного страхования, порядок его осуществления и последствия нарушения правил об обязательном страховании установлены в ст.935-937 ГК РФ.

Согласно п.3 ст.936 ГК РФ при обязательном страховании объекты страхования, риски и минимальные размеры страховых сумм должны быть определены законом, в противном случае публично-правовую обязанность страхователя нельзя считать установленной. Закон об оценке не содержит указаний о минимальных размерах страховых сумм, что парализует требование «обязательности» страхования гражданской ответственности оценщиков. Договора же страхования ответственности оценщиков, заключаемые на практике, следует признать договорами добровольного страхования.

2. Страхование гражданской ответственности включает страхова-

ние имущественных интересов, связанных с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, также ответственности по договорам (ст.929 ГК РФ). Применительно к страхованию ответственности оценщиков речь идет только о риске ответственности вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц.

Страховым случаем является возникновение убытков у третьих лиц по причинам, связанным с деятельностью оценщика. К обстоятельствам, в силу которых могут возникать убытки, следует отнести счетные и методологические ошибки, допущенные оценщиком, утрату документации заказчика и т.д.

Для получения страхового возмещения факт причинения убытков и причинно-следственная связь с действиями оценщика должны быть подтверждены решением суда общей юрисдикции, арбитражного или третейского суда, вступившим в законную силу. Страхователь (в данном случае — оценщик) обязан привлечь страховую организацию к участию в рассмотрении соответствующего спора.

«Третьими лицами», которые могут понести убытки, связанные с деятельностью оценщика, в первую очередь следует полагать заказчиков в договоре на проведение оценки, а также тех лиц, которые непосредственно основывают свои действия на результатах оценки (например, в силу указаний закона).

3. Договор страхования гражданской ответственности считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретатели), независимо от того, кто указан в договоре в качестве выгодоприобретателя. Если страхование гражданской ответственности является обязательным, лица, в пользу которых считается заключенным договор страхования, вправе предъявлять требования о возмещении вреда в пределах страховой суммы непосредственно страховщику. При добровольном страховании ответственности право требования к страховщику принадлежит страхователю, если иное не предусмотрено в договоре страхования.

### 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.

1. Пунктом 1 постановления Правительства РФ №932 от 20.08.1999г.<sup>25</sup> установлено, что «уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации является Министерство государственного имущества Российской Федерации».

В настоящее время в соответствии с Указом Президента РФ от 17.05.2000г. №867 «О структуре федеральных органов исполнительной власти»<sup>26</sup> Мингосимущество РФ преобразовано в Министерство имущественных отношений РФ.

В соответствии с п.1 постановления Правительства РФ от 18.07.2000г. №536 «Вопросы Министерства имущественных отношений Российской

Федерации» к его компетенции, в частности, отнесено «регулирование деятельности на рынке недвижимости и при осуществлении оценочной деятельности»<sup>27</sup>.

**Статья 20.** Стандарты оценки

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

1. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» (PCO), утверждены постановлением Правительства РФ от 06.07.2001г. №519 «Об утверждении стандартов оценки»<sup>28</sup>.

Раздел II PCO содержит нормативные определения основных терминов, используемых в практике оценочной деятельности. Особое значение имеют определения видов стоимости, отличных от рыночной — стоимость объекта с ограниченным рынком, стоимость замещения, ликвидационная стоимость и др. Положения Стандартов в этой части в основном соответствуют определениям, которые включены в Стандарт 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» Международных стандартов оценки (МСО).

Раздел III Стандартов оценки содержит требования к порядку проведения оценки, которые в основном конкретизируют соответствующие положения Закона об оценке.

В соответствии с п.2 указанного постановления на Министерство имущественных отношений РФ возложена разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки и видам стоимости, а также по проведению оценки и экспертизе отчетов об оценке.

2. В практике российской оценки широкое распространение получили Международные стандарты оценки, утвержденные Международным комитетом по стандартам оценки (IVSC) в 1994г.<sup>29</sup>, а также стандарты Российского общества оценщиков (Стандарты РОО).

МСО разработаны на основе обобщения практики и стандартов,

<sup>25</sup> СЗ РФ, 1999, №34, ст.4283.

<sup>26</sup> СЗ РФ, 2000, №21, ст.2168 (с посл. изм.).

<sup>27</sup> СЗ РФ, 2000, №30, ст.3153 (с посл. изм.).

<sup>28</sup> СЗ РФ, 16.07.2001 г., №29, ст.3026.

используемых национальными ассоциациями оценщиков, и фактически охватывают весь спектр проблем осуществления оценочной деятельности. МСО включают четыре Стандарта:

1 — Рыночная стоимость как база оценки.

2 — Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.

3 — Оценка для финансовой отчетности и соответствующих бухгалтерских счетов.

4 — Оценка для обеспечения ссуд, залладных и долговых обязательств. МСО содержат определение базовых видов стоимости и ряда специальных терминов, правила раскрытия информации и составления отчетов, описание подходов и методов оценки и правила выбора и т.д.

3. МСО и Стандарты РОО, в отличие от РСО, не являются нормативными актами, т.е. сводами правил, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Однако указанные стандарты имеют самостоятельное методологическое и практическое значение уже потому, что регулируют круг практически значимых вопросов, не затронутых в РСО.

Включение в договор об оценке условия об использовании МСО и/или Стандартов РОО означает, что стороны договора установили порядок и условия получения результата оценки, соответствующий установленным в них правилам. При возникновении сомнений в достоверности полученных результатов проверка правильности действий и выводов оценщика должна основываться на установлении соответствия избранному стандарту.

МСО, Стандарты РОО и иные стандарты не должны применяться в том случае, когда содержащиеся в них положения противоречат Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ.

### **Статья 21.** Профессиональное обучение оценщиков

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (от-

делений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. В настоящее время в соответствии с «Перечнем государственных образовательных стандартов в системе высшего профессионального образования»<sup>30</sup> в рамках обучения по специальностям «Финансы и кредит», «Антикризисное управление» и «Строительство» предусмотрена специализация «Оценщик недвижимости».

Кроме того, в соответствии с «Государственными требованиями к программам профессиональной переподготовки оценщиков в Российской Федерации»<sup>31</sup> определены условия и порядок подготовки оценщиков по программам обучения «Оценка недвижимости», «Оценка машин, оборудования и транспортных средств», «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» и «Оценка предприятий (бизнеса)» из числа лиц, имеющих высшее образование.

### **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 утверждает Правительство 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.

1. Отношения по лицензированию оценочной деятельности в настоящее время регулируются в первую очередь ФЗ РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности»<sup>32</sup>, вступившим в силу с февраля 2002г., о чем имеется прямое указание в ст.1 и 17 указанного закона.

2. Первое по времени принятия «Положение о лицензировании оценочной деятельности» утверждено постановлением Правительства РФ от 11.04.2001г. №285<sup>33</sup> и вступило в силу по истечении трех месяцев с даты опубликования — 16.07.2001г.

Указанное положение в настоящее время отменено в связи с принятием нового Положения о лицензировании, утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.06.2002г. №395<sup>34</sup>. Утверждение нового Положения о лицензировании было связано с принятием новой редакции Закона о лицензировании (2002г.) и необходимостью устранить возникшие противоречия.

3. В соответствии с «Перечнем федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих лицензирование»<sup>35</sup> лицензирование оценочной деятельности возложено на Мини-

<sup>29</sup> Международные стандарты оценки в настоящее время действуют в редакции 2001 г.

<sup>30</sup> Утв. Приказом Министра образования РФ 17.03.2000 г. №686.

<sup>31</sup> Утв. Министерством образования РФ 12.05.2000 г.

<sup>32</sup> СЗ РФ, 2001, № 33 (ч.1), ст.3430.

<sup>33</sup> СЗ РФ, 2001, № 16, ст.1612.

стерство имущественных отношений РФ. До утверждения указанного перечня Министерство имущественных отношений РФ осуществляло функции по лицензированию на основании Положения о лицензировании оценочной деятельности, утвержденного постановлением Правительства РФ от 11.04.2001г. №285.

**Статья 24.** Требования к осуществлению оценочной деятельности

Требованиями к осуществлению оценочной деятельности для физического лица являются:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

Требованиями к осуществлению оценочной деятельности для юридического лица являются:

- соблюдение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной де-

ятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1. Первоначально ст.24 называлась «Требования к лицензированию оценочной деятельности». Впоследствии с принятием ФЗ РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности», вступившим в силу с февраля 2002, были установлена единая система требований, предъявляемых к лицензируемым видам деятельности, а принятие соответствующих положений отнесено к компетенции Правительства РФ. Кроме того, статьей 18 указанного Закона было установлено, что «федеральные законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие порядок лицензирования отдельных видов деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, действуют в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону, и подлежат приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом».

Поскольку требования к лицензированию оценочной деятельности содержатся в Положении о лицензировании, утвержденном постановлением Правительства РФ от 07.06.2002г. №395, а также в связи с тем, что первоначальная редакция комментируемой статьи содержала положения, противоречащие Закону о лицензировании (в частности, о порядке и основаниях отзыва лицензии), ее сохранение в Законе об оценке в прежней редакции оказалось невозможным.

#### **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, подле-

жат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона не позднее 1 июля 2000г.

Закон вступил в силу со дня официального опубликования 6 августа 1998г. в «Российской газете».

**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.

<sup>34</sup> СЗ РФ, 2002, № 23, ст.2192.

<sup>35</sup> Утвержден пост. Правительства РФ от 11.02.2002 № 135 (СЗ, 2002, № 9, ст.928).

МОСКВА, МЭР  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**  
 №648-РМ, 13 ноября 2002 г.

## О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ МОСКВЫ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В связи с принятием Закона города Москвы от 22.05.2002г. №28 «О признании утратившим силу Закона города Москвы от 11.02.1998г. №3 «Об оценочной деятельности в городе Москве» и внесении изменений в Закон города Москвы от 21.02.2001г. №6 «О приведении в соответствие с Бюджетным кодексом Российской Федерации отдельных законов города Москвы»:

1. Считать утратившими силу:  
 – распоряжение Премьера Правительства Москвы от 31.03.1997г.

№304-РП «О создании систем официальной аттестации и аккредитации оценщиков недвижимости»;

– распоряжение Мэра Москвы от 29 июня 1998г. №644-РМ «О нормативных правовых актах по оценке недвижимости»;

– распоряжение Мэра Москвы от 06.06.200г. №562-РМ «О внесении дополнения в распоряжение Мэра Москвы от 29.06.1998г. №644-РМ «О нормативных правовых актах по оценке недвижимости».

2. Функции контроля за осуществлением оценочной деятельнос-

ти возложить на Департамент имущества города Москвы.

3. Департаменту имущества города Москвы привести нормативные акты города Москвы по оценочной деятельности в соответствие с настоящим распоряжением до 1 марта 2003г.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Толкачева О.М.

*Ю.М. Лужков,*  
*Мэр Москвы*

## 15 ноября 2002г. СОСТОЯЛОСЬ ОЧЕРЕДНОЕ ЗАСЕДАНИЕ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА РОО

1. Совет рассмотрел пять аттестационных отчетов. По результатам обсуждения было принято решение:

Присвоить Рогожкину Григорию Александровичу (Волгоград) звание “Сертифицированный РОО оценщик бизнеса”.

Обратиться к Рогожкину Г.А. с просьбой разрешить публикацию отчета по оценке миноритарного пакета акций гостиничного комплекса.

Голосовали “за” единогласно.

По другим отчетам: направить авторам замечания рецензентов и членов ЭС РОО для внесения исправлений в отчеты.

2. Совет рассмотрел вопрос: следует ли учитывать влияние макроэкономических факторов при оценке имущества затратным подходом при оценке недвижимости с применением массовой оценки для целей налогообложения?

После обсуждения данного вопроса ЭС РОО пришел к выводу, что учитывать необходимо, но так как

этот вопрос еще требует проработки для индивидуальной оценки, то применительно к массовой оценке вопрос требует отдельного обсуждения. Экспертный Совет РОО приглашает всех оценщиков принять участие в обсуждении данного вопроса на сайте РОО.

*Каминский А.В.,*  
*Председатель ЭС РОО*

*Пономаренко О.В.,*  
*секретарь*

### СОГЛАСОВАНО

Минпромнауки России 08.10.2002г. №АФ-225/38-361  
 Минэкономразвития России 27.10.2002г. №АД-1028/10  
 Роспатентом 25.09.2002г. №14/30-7974/23

### УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Министра имущественных отношений  
 Российской Федерации С.Б. Косарев  
 26.11.2002г. №СК-4/21297

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности (далее именуются Рекомендации) разработаны Ми-

нимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001г. №519 “Об утверждении стандартов оценки”.

Рекомендации применяются

для целей обеспечения гражданского оборота при определении рыночной стоимости следующих объектов оценки<sup>1</sup>:

– исключительных прав на результаты интеллектуальной дея-

<sup>1</sup> Далее – “интеллектуальная собственность”.

тельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, в том числе исключительных прав на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, программы для ЭВМ и базы данных, топологии интегральных микросхем, селекционные достижения, произведения науки, литературы или искусства и другие;

– прав на секреты производства (ноу-хау);

– прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, передаваемых по договору, в том числе по лицензионному договору, авторскому договору, договору о передаче прав на использование топологии интегральных микросхем, программы для ЭВМ или базы данных, иному договору.

## II. Методические основы определения рыночной стоимости интеллектуальной собственности

При определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности следует руководствоваться следующими методическими основами:

– рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности при их использовании в течение определенного периода времени (принцип полезности);

– рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);

– рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);

– рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период

времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания);

– рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);

– рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области интеллектуальной собственности, возможностью и степенью правовой защиты и других (принцип внешнего влияния);

– рыночная стоимость интеллектуальной собственности определяется исходя из наиболее вероятного использования интеллектуальной собственности, являющегося реализуемым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости интеллектуальной собственности будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование интеллектуальной собственности может не совпадать с ее текущим использованием.

При определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности следует учитывать:

– нематериальный, уникальный характер объекта оценки;

– текущее использование объекта интеллектуальной собственности;

– возможные отрасли использования, наиболее вероятные емкость и долю рынка, издержки на производство и реализацию продукции, выпускаемую с использованием объекта интеллектуальной собственности, объем и временную структуру инвестиций, требуемых для освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в той или иной отрасли;

– риски освоения и использования объекта интеллектуальной собственности в различных отраслях, в том числе риски недостижения технических, эконо-

мических, эксплуатационных и экологических характеристик, риски недобросовестной конкуренции и другие;

– стадии разработки и промышленного освоения объекта интеллектуальной собственности;

– возможность и степень правовой защиты;

– объем передаваемых прав и других условий договоров о создании и использовании объекта интеллектуальной собственности;

– способ выплаты вознаграждения за использование объекта интеллектуальной собственности;

– другие факторы.

## III. Подходы к оценке интеллектуальной собственности

При оценке рыночной стоимости интеллектуальной собственности оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

### 1. Использование доходного подхода

Использование доходного подхода осуществляется при условии возможности получения доходов (выгод) от использования интеллектуальной собственности.

Доходом от использования интеллектуальной собственности является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами (далее — денежный поток), получаемая правообладателем за предоставленное право использования интеллектуальной собственности.

Основными формами денежных поступлений являются платежи за предоставленное право использования интеллектуальной собственности, например, роялти, паушальные платежи и другие.

Величина платежей за предоставленное право использования интеллектуальной собственности рассчитывается на основе наиболее

лее вероятного значения, которое может сложиться, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине платежей не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основными формами выгод от использования интеллектуальной собственности являются:

- экономия затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) и/или на инвестиции в основные и оборотные средства, в том числе фактическое снижение затрат, отсутствие затрат на получение права использования интеллектуальной собственности (например, отсутствие лицензионных платежей, отсутствие необходимости выделения из прибыли наиболее вероятной доли лицензиара);
- увеличение цены единицы выпускаемой продукции (работ, услуг);
- увеличение физического объема продаж выпускаемой продукции (работ, услуг);
- снижение выплат налогов и (или) иных обязательных платежей;
- сокращение платежей в счет обслуживания долга;
- снижение риска получения денежного потока от использования объекта оценки;
- улучшение временной структуры денежного потока от использования объекта оценки;
- различные комбинации указанных форм.

Выгоды от использования оцениваемой интеллектуальной собственности определяются на основе прямого сопоставления величины, риска и времени получения денежного потока от использования интеллектуальной собственности с величиной, риском и временем получения денежного потока, который получил бы правообладатель, при неиспользовании интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности с использованием доходного подхода осуществляется путем дисконтирования или капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Для объектов оценки, приносящих за равные периоды времени денежные потоки от использования интеллектуальной собственности, не равные по величине между собой, величина стоимости определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности, основанное на дисконтировании, включает следующие основные процедуры:

- определение величины и временной структуры денежных потоков, создаваемых использованием интеллектуальной собственности;
- определение величины соответствующей ставки дисконтирования;
- расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с использованием интеллектуальной собственности.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

При расчете ставки дисконтирования для денежных потоков, создаваемых оцениваемой интеллектуальной собственностью, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемой интеллектуальной собственности; ставки отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

При этом безрисковая ставка отдачи на капитал определяется как ставка отдачи при наименее рискованном вложении капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для объектов оценки, приносящих за равные периоды времени денежные потоки от использования интеллектуальной собственности, равные по величине между

собой или изменяющиеся одинаковыми темпами, величина стоимости определяется путем капитализации будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности, основанное на капитализации, включает следующие основные процедуры:

- определение денежных потоков, создаваемых использованием интеллектуальной собственности;
- определение величины соответствующей ставки капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности;
- расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем капитализации денежных потоков от использования интеллектуальной собственности.

Под капитализацией понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин денежных потоков от использования интеллектуальной собственности за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины денежного потока от использования интеллектуальной собственности за первый после даты проведения оценки период на определенную оценщиком соответствующую ставку капитализации.

При расчете ставки капитализации для денежных потоков, создаваемых оцениваемой интеллектуальной собственностью, следует учитывать: величину ставки дисконтирования (отдачи на капитал); наиболее вероятный темп изменения денежных потоков от использования интеллектуальной собственности и наиболее вероятное изменение ее стоимости (например, при уменьшении стоимости интеллектуальной собственности с сокращением оставшегося срока ее полезного использования – учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение интеллектуальной собственности).

Ставка капитализации для денежных потоков, создаваемых

оцениваемой интеллектуальной собственностью, может определяться путем деления величины денежного потока, создаваемого аналогичной интеллектуальной собственностью, на ее цену.

## 2. Использование сравнительного подхода

Использование сравнительного подхода осуществляется при наличии достоверной и доступной информации о ценах аналогов объекта оценки (далее — аналог) и действительных условиях сделок с ними. При этом может использоваться информация о ценах сделок, предложений и спроса.

Определение рыночной стоимости интеллектуальной собственности с использованием сравнительного подхода осуществляется путем корректировки цен аналогов, сглаживающей их отличие от оцениваемой интеллектуальной собственности.

Определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода включает следующие основные процедуры:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее – элементов сравнения);
  - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемой интеллектуальной собственности;
  - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемой интеллектуальной собственности;
  - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемой интеллектуальной собственности;
  - расчет рыночной стоимости интеллектуальной собственности путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.
- К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики

сделок с интеллектуальной собственностью.

Наиболее важными элементами сравнения, как правило, являются:

- объем оцениваемых имущественных прав на объекты интеллектуальной собственности;
- условия финансирования сделок с интеллектуальной собственностью (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- изменение цен на интеллектуальную собственность за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки;
- отрасль, в которой были или будут использованы объекты интеллектуальной собственности;
- территория, на которую распространяется действие предоставляемых прав;
- физические, функциональные, технологические, экономические характеристики аналогичных с оцениваемым объектом;
- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием интеллектуальной собственности;
- наличие конкурирующих предложений;
- относительный объем реализации продукции (работ, услуг), произведенной с использованием интеллектуальной собственности;
- срок полезного использования интеллектуальной собственности;
- уровень затрат на освоение интеллектуальной собственности;
- условия платежа при совершении сделок с интеллектуальной собственностью;
- обстоятельства совершения сделок с интеллектуальной собственностью.

Величины корректировок цен определяются, как правило, следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода (выгоды) двух аналогов, отличающихся друг от дру-

га только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- путем определения затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

## 3. Использование затратного подхода

Использование затратного подхода осуществляется при наличии возможности восстановления или замещения объекта оценки.

Затратный подход к оценке интеллектуальной собственности основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его износа.

Определение рыночной стоимости с использованием затратного подхода включает следующие основные процедуры:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины износа объекта оценки.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием интеллектуальной собственности и приведением ее в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание интеллектуальной собственности.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту интеллектуальной собственности, может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом правообладателем затрат на

создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или путем калькулирования в ценах и тарифах, действующих на дату оценки, всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания аналогичного объекта интеллектуальной собственности. При проведении индексации следует руководствоваться индексами изменения цен по элементам затрат. При отсутствии доступной достоверной информации об индексах изменения цен по элементам затрат возможно использование индексов изменения цен по соответствующим отраслям промышленности или других соответствующих индексов.

Прибыль инвестора может быть рассчитана исходя из ставок отдачи на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании и периода времени, необходимого для создания оцениваемой интеллектуальной собственности.

Износ интеллектуальной собственности может определяться в целом или на основе оценки его составных частей – устранимого и неустраиваемого износа.

Износ интеллектуальной собственности в целом может определяться на основе оценки срока полезного использования нового объекта, аналогичного объекту оценки, и оставшегося срока полезного использования существующего объекта оценки. При этом срок полезного использования интеллектуальной собственности может определяться как срок, в течение которого право на использование интеллектуальной собственности может быть передано по договору или как срок, в течение которого интеллектуальная собственность может быть использована в собственном производстве (бизнесе) правообладателя.

При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости интеллектуальной собственности в результате его устранения.

Устранимый износ, как правило, равен затратам на его устранение (например, затратам на

модернизацию объекта интеллектуальной собственности).

Неустраиваемый износ, как правило, равен дисконтированной или капитализированной величине будущих денежных потоков от использования интеллектуальной собственности, которые с наибольшей вероятностью будут недополучены в результате несоответствия функциональных, экономических, технических и других характеристик объекта оценки современным требованиям и условиям рынка. При этом определение возможной величины недополученных денежных потоков может быть основано на прямом сопоставлении величины денежных потоков от использования оцениваемой интеллектуальной собственности с величиной денежных потоков от использования ее современного аналога или от использования ее аналога, не подверженного отрицательному воздействию внешних факторов, влияющих на объект оценки.

#### **IV. Общие рекомендации по проведению оценки**

Оценку стоимости интеллектуальной собственности рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами использования различных подходов к оценке интеллектуальной собственности, приведенными выше.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется оценщиком путем обоснованного обобщения результатов расчета стоимости интеллектуальной собственности, полученных при использовании различных подходов к оценке.

Обобщение результатов расчетов осуществляется оценщиком, как правило, на основании выбранных им критериев обобщения и установленных приоритетов критериев обобщения путем сравнения между собой результатов расчетов по каждому из критериев.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источ-

ников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование стоимости интеллектуальной собственности. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением стоимости.

В отчет об оценке стоимости интеллектуальной собственности рекомендуется включать:

- формулировку цели оценки и планируемого использования результатов оценки;

- описание допущений, ограничений и всех возможных особых обстоятельств, условий, существенных для выполнения оценки и понимания полученных результатов;

- описание объекта оценки (область применения, объем передаваемых прав, а также физические, функциональные, технологические, экономические и другие характеристики);

- описание правомерности использования оцениваемого объекта (при наличии правоустанавливающего документа указание его реквизитов);

- описание продукции (работ, услуг), производимых с использованием оцениваемого объекта;

- описание результатов анализа рынка продукции (работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием оцениваемого объекта;

- описание источников получения доходов (выгод) от использования оцениваемого объекта;

- описание применяемых в рамках используемых подходов методов оценки и обоснование их выбора;

- расчеты с применением выбранных методов оценки;

– определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть вы-

ражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая вели-

чина стоимости объекта оценки выражается в виде диапазона величин).

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№808 ОТ 11 ноября 2002 г.

# ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

2. Установить, что до разграничения государственной собственности на землю:

а) организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются — торги) осуществляются применительно к утвержденным настоящим постановлением Правилам;

б) организатором торгов выступает орган местного самоуправле-

ния или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними;

в) орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков:

– определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов;

– заключают договоры купли-продажи или аренды земельного участка.

3. Установить, что при продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатором торгов является Российский фонд федерального имущества (его отделения).

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 г. №2 «Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998 г., №2, ст. 263).

*М. Касьянов,  
Председатель Правительства  
Российской Федерации*

## ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО ПРОДАЖЕ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЛИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на

заключение договоров аренды таких земельных участков (далее именуются — торги).

2. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть

открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей)

по использованию земельного участка.

3. При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Министерство имущественных отношений Российской Федерации:

а) принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит в Правительство Российской Федерации предложения по проведению торгов в форме конкурса и условиям конкурса;

б) определяет на основании отчета независимого оценщика, состав-

ленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;

в) определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;

г) заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

Правительство Российской Федерации принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные условия договоров купли-продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

Полностью с правилами организации и проведения торгов вы можете ознакомиться на сайте [http://www.rg.ru/oficial/doc/postan\\_rf/808.shtm](http://www.rg.ru/oficial/doc/postan_rf/808.shtm), текст правил опубликован в «Российской газете» №221 от 21.11.2002 г.

## СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ МЕЖДУ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ И АГЕНТСТВОМ ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ

22 ноября 2002 года подписано соглашение о сотрудничестве между Российским обществом оценщиков (РОО) и Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Целями данного соглашения является создание системы оценки имущества при реализации программ Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Отмечая сложность и новизну задач по разработке и внедрению системы взаимодействия независимых оценщиков и специалистов по организации системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, стороны определили возможности совместной работы в рамках проекта и условия сотрудничества.

Соглашение предусматривает обмен информацией между региональными представительскими АИЖК и региональными отделениями РОО; разработку методологической базы; унификацию правил проведения оценки; совместную разработку и проведение учебных программ; проведение аккредитации лицензированных оценщиков, привлекаемых к проектам АИЖК.

## ИТОГИ II КОНГРЕССА ОЦЕНЩИКОВ ЮГА РОССИИ

22–23 ноября 2002 г. в Ростове-на-Дону проходил II Конгресс оценщиков юга России, организованный Южной гильдией риэлторов и оценщиков и Российским обществом оценщиков при участии Министерства имущественных отношений РФ, Федерального управления Министерства юстиции РФ по Южному федеральному округу, Комитета по управлению государственным имуществом Ростовской области, Ростовского государственного строительного университета.

Участники II Конгресса оценщиков Юга России обсудили современное состояние и проблемы развития и законодательного обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации. Они также отметили, что дальнейшее раз-

витие оценочной деятельности, совершенствование ее законодательно-нормативной базы являются сегодня составной частью процесса реформирования экономики, формирования правового государства и одной из самых насущных задач, решение которой позволит не только поднять оценочную деятельность на качественно новый уровень, но и будет активно способствовать дальнейшему развитию рыночных отношений в стране и интегрированию Российской Федерации в мировое сообщество. В работе Конгресса приняли участие Президент Российского общества оценщиков Табакова С.А., председатель Экспертного совета РОО Каминский А.В. По итогам своей работы конгресс принял резолюцию.

### РЕЗОЛЮЦИЯ II КОНГРЕССА ОЦЕНЩИКОВ ЮГА РОССИИ

Участники II Конгресса оценщиков Юга России поддерживают основные направления государственной политики по регулированию оценочной деятельности и контролю за выполнением субъектами оценочной деятельности лицензионных требований и условий и призывают всех делегатов принять активное участие в формировании цивилизованного рынка качественных оценочных услуг.

Участники II Конгресса оценщиков Юга России отмечают, что совместными усилиями Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Российского общества оценщиков и других саморегулируемых орга-

низаций на федеральном и региональном уровнях созданы реальные предпосылки для развития оценочной деятельности на качественно новом уровне, основными признаками которого являются государственное регулирование, повышение роли профессиональных объединений оценщиков и увеличение ответственности субъектов оценочной деятельности за результаты своей работы.

II Конгресс оценщиков Юга России принял решения:

1. Одобрить проводимую Министерством имущественных отношений Российской Федерации работу по развитию и государственному регулированию оценочной деятельности и ее законодательно-нормативной базы.

2. Одобрить и поддержать работу Российского общества оценщиков по защите интересов оценщиков, повышению профессионального уровня субъектов оценочной деятельности, организации информационного обеспечения и делового общения оценщиков.

3. Считать целесообразным:

– ускорить разработку и утверждение методических рекомендаций по оценке объектов оценки в рамках исполнительного производства, в рамках процедур финансового оздоровления и банкротства, методические рекомендации по оценке дебиторской задолженности;

– организовать проведение в субъектах Федерации тематических семинаров по наиболее актуальным вопросам оценки, поднятым на Конгрессе: оценка земельных участков и определение арендной платы за землю; оценка арестованного имущества; оценка в рамках процедуры банкротства;

– разработать обучающие программы по основам оценочной деятельности для чиновников и работников государственных учреждений - постоянных потребителей оценочных услуг;

– ввести обязательную оценку рыночной стоимости при сделках с недвижимостью независимо от вида собственности (федеральная, муниципальная, частная) и характера гражданско-правовых сделок;

– ускорить принятие Закона “О саморегулируемых организациях”, предусмотрев, что такими организациями, для сохранения единого экономического пространства, могут быть только организации федерального уровня, имеющие утвержденные в установленном порядке стандарты своей деятельности;

– установить обязательное членство субъектов оценочной деятельности в саморегулируемых организациях

4. Рекомендовать Министерству имущественных отношений Российской Федерации совместно с Российским обществом оценщиков консолидировать усилия по созданию эффективной системы контроля за качеством оценочных услуг, разработав одновременно мероприятия по недопущению использования недобросовестными оценщиками региональных экспертных советов в качестве орудия конкурентной борьбы.

5. Рекомендовать Министерству имущественных отношений Российской Федерации совместно с Российским обществом оценщиков, проведя рейтинги оценочных компаний, продолжить работу со средствами массовой информации по повышению престижа профессии оценщика и роли оценочной деятельности в развитии экономики страны.

6. Рекомендовать Министерству имущественных отношений Российской Федерации разработать специальные формы отчетов об оценке жилой недвижимости и транспортных средств.

7. Рекомендовать Министерству имущественных отношений Российской Федерации внести в Правительство РФ предложения по внесению следующих изменений в законодательство об оценочной деятельности:

– в ст. 373 Гражданского процессуального кодекса слова “приглашает эксперта” заменить на “привлекает независимого оценщика”;

– в п. 6 ст. 66 Гражданского кодекса слова “подлежит независимой экспертной проверке” заменить на “определяется на основании оценки, произведенной независимым

оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности”;

– в п. 2 ст. 52 Федерального закона от 21.07.1997 № 119-ФЗ “Об исполнительном производстве” слова “назначает специалиста” заменить на “привлекает независимого оценщика”;

– в п.2 ст.27.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях слова “определяется на основании заключения эксперта” заменить на “определяется на основании оценки, произведенной независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности”;

– в п. 5 ст. 35 Федерального закона от 08.12.1995 № 193-ФЗ “О сельскохозяйственной кооперации” слова “подвергнута независимой экспертной проверке” заменить на “определена независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности”.

– в п.4 ст.4 Федерального закона от 09.12.1991 N 2005-1 “О государственной пошлине” слова “определяется судебно-экспертными учреждениями органов юстиции или организациями, связанными с техническим обслуживанием и продажей транспортных средств” заменить на “определяется независимыми оценщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности”

Делегаты II Конгресса оценщиков Юга России выражают свою уверенность в том, все субъекты оценочной деятельности, представители органов государственной власти и саморегулируемые профессиональные организации оценщиков внесут свой вклад в развитие оценочной деятельности в Российской Федерации. Участники II Конгресса оценщиков Юга России надеются, что предложения по совершенствованию оценочной деятельности будут учтены в дальнейшей деятельности государственных органов Российской Федерации.

**Сведения о юридических лицах, у которых приостановлено действие лицензии на осуществление оценочной деятельности**

№ п/п	Наименование лицензиата	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Номер приказа о приостановлении действия лицензии	Дата, с которой приостановлена лицензия
1	ООО "Авто-Спектрум" (г. Москва)	000465	29.08.2001	Приказ № 344 от 18.11.2002	24.09.2002
2	ООО "Экон" (Ставропольский край, г. Светлоград)	002303	12.11.2001	Приказ № 345 от 18.11.2002	01.11.2002
3	ГУ Тамбовская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации (г. Тамбов)	001262	25.09.2001	Приказ № 335 от 14.11.2002	14.11.2002
4	Общественная организация "Костромское городское общество оценщиков" (г. Кострома)	000227	27.08.2001	Приказ № 329 от 11.11.2002	26.07.2002
5	ООО "Эксперт-Строй" (г. Казань)	003275	29.01.2002	Приказ № 326 от 11.11.2002	01.10.2002
6	ЗАО "Руфико" (г. Уфа)	001792	15.10.2001	Приказ № 331 от 11.11.2002	10.07.2002
7	ООО "Юг-Оценка" (г. Краснодар)	000816	10.09.2001	Приказ № 328 от 11.11.2002	11.11.2002
8	Муниципальное предприятие "Бюро технической инвентаризации" (г. Краснодар)	003549	08.02.2002	Приказ № 349 от 19.11.2002	26.09.2002
9	ООО "Средне-Волжское экспертное бюро" (г. Казань)	003069	16.01.2002	Приказ № 359 от 19.11.2002	24.04.2002
10	Государственное окружное унитарное сельскохозяйственное предприятие "Енисей" (Долгано-Ненецкий автономный округ, п. Пелевинские пески)	000194	20.08.2001	Приказ № 356 от 19.11.2002	31.08.2002
11	ООО "АВТО-НЭ" (г. Москва)	002470	23.11.2001	Приказ № 350 от 19.11.2002	25.09.2002
12	ОАО "Облпроект" (г. Южно-Сахалинск)	000180	17.08.2001	Приказ № 355 от 19.11.2002	21.09.2002
13	ГУП "Бюро товарных экспертиз" (г. Оренбург)	001418	18.10.2001	Приказ № 354 от 19.11.2002	28.07.2002
14	ООО "Региональный институт оценки и управления недвижимостью" (г. Красноярск)	000132	17.08.2001	Приказ № 353 от 19.11.2002	28.07.2002
15	ЗАО "Инком-оценка" (г. Екатеринбург)	000347	28.08.2001	Приказ № 348 от 19.11.2002	19.11.2002
16	ООО "Межрегиональное экспертно-консалтинговое агентство" (г. Орск)	003284	30.01.2002	Приказ № 366 от 25.11.2002	25.11.2002
17	Торгово-промышленная палата г. Сочи (г. Сочи)	000765	04.09.2002	Приказ № 367 от 25.11.2002	25.11.2002
18	Тверское городское отделение Тверской области организации "Всероссийского общества автомобилистов" (г. Тверь)	003695	08.02.2002	Приказ № 368 от 25.11.2002	25.11.2002
19	ООО "Региональная палата профессиональной оценки и экспертизы собственности" (г. Тверь)	000756	04.09.2001	Приказ № 369 от 25.11.2002	02.07.2002
20	ООО "Партнер-Аудит" (г. Екатеринбург)	004077	08.04.2002	Приказ № 371 от 25.11.2002	02.11.2002

**Сведения о юридических лицах, у которых возобновлено действие лицензии на осуществление оценочной деятельности**

№ п/п	Наименование лицензиата	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Номер приказа о возобновлении действия лицензии	Дата, с которой возобновлено действие лицензии
1	ООО "ВФ-Консалтинг" (г. Волгоград)	001031	17.09.2001	Приказ № 360 от 19.11.2002	14.11.2002
2	ЗАО "Башкирское агентство независимой оценки" (г. Уфа)	001495	01.10.2001	Приказ № 327 от 11.11.2002	22.10.2002

**Сведения о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях, которым вынесено предупреждение в период с 01.11.2002 по 01.12.2002:**

1. ООО "Уральская оценочная компания" (г. Екатеринбург) – лицензия № 000091;
2. ООО "НАЭЛ" (г. Москва) – лицензия № 003018;
3. ЗАО "Агентство недвижимости "САН" (г. Уфа) – лицензия № 001670;
4. ООО "Авто-Мобил" (г. Москва) – лицензия № 001058;
5. ЗАО "Тюменский аудит" (Тюменская область, Тюменский район, с. Б. Каскара) – лицензия № 001954;
6. Индивидуальный предприниматель Иванищев Николай Григорьевич (г. Омск) – лицензия № 001104;
7. ЗАО "Консультационно-аналитический центр "Российский стандарт" (г. Екатеринбург) – лицензия № 001556;
8. Индивидуальный предприниматель Юрченко Владимир Ильич (Тюменская область, г. Ноябрьск) – лицензия № 002467;
9. ООО "Компания "Анкато" (г. Краснодар) – лицензия № 001753;
10. ООО "Донская оценочная компания" (г. Ростов-на-Дону) – лицензия № 002710;
11. ООО "Специализированное предприятие "Автооценка-1" (г. Краснодар) – лицензия № 002526;
12. ООО "Ростовский Фондовый дом" (г. Ростов-на-Дону) – лицензия № 001756.



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

## Уважаемые дамы и господа!

В Российской Гильдии Риэлторов сложилась добрая традиция собирать всех друзей на традиционный Новогодний Прием. Нынешний год - юбилейный! РГР - 10 лет! Мы будем вместе отмечать этот особенный Новый Год!!!

Мы подготовили для Вас праздник - он запомнится на долгие годы!  
В программе: новогодняя сказка, ужин в одном из элитнейших ресторанов Москвы, захватывающее шоу, поздравления, музыкальная и танцевальная программы, конкурсы, розыгрыши, сюрпризы и, конечно,



подарки и призы!



Новогодний прием состоится 24 декабря 2002 года  
в Golden Ring Hotel, ресторан "Суздаль"  
(ул. Смоленская, д. 5, 2 этаж).

Начало в 19 часов.

**Ждем Вас! Не пропустите! Такое бывает только раз в жизни!**

Билеты продаются ТОЛЬКО до 15 декабря 2002 года.

В день проведения вечера билеты не продаются.



По вопросам приобретения пригласительных билетов обращаться в исполнительную дирекцию РГР по тел.: 165-6545, 231-4996, 231-4997, 231-4998