



*Закрытое акционерное общество*

## **Центр передачи технологий**

*Отраслевой центр Роскосмоса  
по патентно-лицензионной работе и коммерциализации РНТД*

# **Обязательные случаи оценки и случаи, когда возможно привлечение оценщика**

По состоянию на 18 марта 2013 года

Подготовил Костин А.В., к.э.н.,  
начальник управления оценки  
инновационных проектов  
ЗАО "Центр передачи технологий"

[http://www.labrate.ru/doc/cases\\_of\\_valuation.pdf](http://www.labrate.ru/doc/cases_of_valuation.pdf)

**Москва - 2013**

## **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СЛУЧАИ ОЦЕНКИ**

### **1. Оценка объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, вовлеченных в сделку**

Ст.8. «Обязательность проведения оценки объектов оценки» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

### **2. При возникновении спора о стоимости объекта оценки**

Ст.8. «Обязательность проведения оценки объектов оценки» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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;
- в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;
- в случаях, установленных Федеральным законом "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта" и Федеральным законом "Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, и находящегося в федеральной собственности другого имущества, для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в соответствии с

Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

- в связи с передачей находящихся в федеральной собственности автомобильных дорог общего пользования федерального значения и земельных участков Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в соответствии с Федеральным законом "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- В отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом.

### **3. Оценка государственного и муниципального имущества, подлежащего приватизации**

#### **3.1. Определение цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества**

Ст. 12 «Определение цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

Начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества устанавливается в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

#### **3.2. Оценка государственного или муниципального имущества, вносимого в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ**

Ст. 25 «Внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ» Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п. 4:

«4. При внесении государственного или муниципального имущества, а также исключительных прав в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества количество акций, приобретаемых в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, доля этих акций в общем количестве обыкновенных акций открытого акционерного общества и стоимость государственного или муниципального имущества, вносимого в качестве вклада в уставный капитал открытого акционерного общества (цена приобретения указанных акций), определяются в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, если иное не установлено Федеральным законом «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта».

#### **3.3. Оценка арендованного федерального имущества до вступления в силу федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» с правом выкупа**

Положение о реализации договоров аренды федерального имущества с правом выкупа, заключенных до вступления в силу федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 25 сентября 2002 г. №707 «О порядке реализации договоров аренды федерального имущества с правом выкупа, заключенных до вступления в силу федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», п. 3:

«...Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальный орган) в 2-месячный срок рассматривает поступившие документы и привлекает независимого оценщика для оценки арендованного имущества на дату подачи заявления о выкупе».

### **4. Оценка недвижимого имущества, а также иного имущества, предусмотренного нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, в которое размещаются средства пенсионных резервов**

Ст. 25 «Управление пенсионными резервами и инвестирование средств пенсионных накоплений» Федерального закона «О негосударственных пенсионных фондах» от 7 мая 1998 года №75-ФЗ, п. 6 (ред. от 03.12.2011):

Оценка недвижимого имущества, а также иного имущества, предусмотренного нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, в которое размещаются средства пенсионных резервов, осуществляется на основании договора с лицом, определенным советом фонда.

Копия отчета об оценке указанного имущества представляется в специализированный депозитарий фонда и уполномоченный федеральный орган. Договор на проведение оценки имущества, предусмотренного настоящим пунктом, может заключаться только с физическими и юридическими лицами, которые отвечают требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и не являются аффилированными лицами фонда, его управляющей компании (управляющих компаний), специализированного депозитария и аудитора. При этом оценка имущества должна осуществляться при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа. Лицо, с которым заключен договор на проведение оценки имущества, предусмотренного настоящим пунктом, несет ответственность перед фондом за причиненные ему убытки, возникшие в связи с использованием итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном этим лицом.

## **5. Оценка земельных участков**

Ст. 66 «Оценка земли» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011):

«1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

### **5.1. Оценка земельных участков, находящихся в федеральной собственности при их продаже или праве на заключение договоров аренды таких участков**

«Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков» Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011): "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков", п. 3:

«3. При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Министерство имущественных отношений Российской Федерации, в отношении земель, предоставленных для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, - Министерство обороны Российской Федерации, а в отношении земель, предоставленных Управлению делами Президента Российской Федерации и его подведомственным организациям, - Управление делами Президента Российской Федерации ... определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка».

### **5.2. Определение выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд**

Ст. 281 «Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд» Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п.2:

«2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду».

### 5.3. Кадастровая стоимость земельных участков

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 N 206, от 14.12.2006 N 767, от 17.09.2007 N 590, от 30.06.2010 N 478)

1. Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

2. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

3. Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.

4. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

5. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

6. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

7. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

8. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

9. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

10. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

11. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

12. Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

13. При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

### 5.4. Оценка земельных участков и иных объектов Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

Ст. 4. «Имущество Фонда» Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 30.11.2011) п.5.2:

5.2. Земельные участки Фонда и иные объекты недвижимого имущества Фонда подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в следующих случаях:

1) продажа земельных участков Фонда или права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства (в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства), для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также продажа объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации;

2) продажа земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

3) передача в залог земельных участков Фонда, в том числе земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда.

## 6. Оценка взносов в уставный капитал организации

### 6.1. Вклады в уставной капитал ООО

Ст. 15 «Вклады в уставный капитал общества» Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 года №14-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

1. Оплата долей в уставном капитале общества может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными имеющими денежную оценку правами.

2. Денежная оценка имущества, вносимого для оплаты долей в уставном капитале общества, утверждается решением общего собрания участников общества, принимаемым всеми участниками общества единогласно.

Если номинальная стоимость или увеличение номинальной стоимости доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежными средствами, составляет более чем двадцать тысяч рублей, в целях определения стоимости этого имущества должен привлекаться независимый оценщик при условии, что иное не предусмотрено федеральным законом. Номинальная стоимость или увеличение номинальной стоимости доли участника общества, оплачиваемой такими неденежными средствами, не может превышать сумму оценки указанного имущества, определенную независимым оценщиком.

В случае оплаты долей в уставном капитале общества неденежными средствами участники общества и независимый оценщик солидарно несут при недостаточности имущества общества субсидиарную ответственность по его обязательствам в размере завышения стоимости имущества, внесенного для оплаты долей в уставном капитале общества в течение трех лет с момента государственной регистрации общества или внесения в устав общества предусмотренных статьей 19 настоящего Федерального закона изменений.

Уставом общества могут быть установлены виды имущества, которое не может быть внесено для оплаты долей в уставном капитале общества».

### 6.2. Оплата акций и иных эмиссионных ценных бумаг общества при их размещении

Ст. 34 «Оплата акций и иных эмиссионных ценных бумаг общества при их размещении» Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года №208-ФЗ (ред. от 30.11.2011), п. 3.

3. Денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении общества, производится по соглашению между учредителями.

При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится советом директоров (наблюдательным советом) общества в соответствии со статьей 77 настоящего Федерального закона.

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик, если иное не установлено федеральным законом. Величина денежной оценки имущества, произведенной учредителями общества и советом директоров

(наблюдательным советом) общества, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

### **6.3. Оценка вкладов в имущество хозяйственных товариществ**

Ст. 66 «Основные положения о хозяйственных товариществах и обществах» Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п.6:

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

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

### **6.4. Оценка паевого взноса производственных кооперативов**

Ст. 10 «Паевой фонд кооператива» Федерального закона «О производственных кооперативах» от 8 мая 1996 года №41-ФЗ, (ред. от 30.11.2011) п. 2:

Оценка паевого взноса проводится при образовании кооператива по взаимной договоренности членов кооператива на основе сложившихся на рынке цен, а при вступлении в кооператив новых членов комиссией, назначаемой правлением кооператива. Оценка паевого взноса, превышающего двести пятьдесят установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, должна быть произведена независимым оценщиком.

### **6.5. Оценка права, вносимого в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества по лицензионному договору**

Ст. 5 «Научная организация» Федерального закона "О науке и государственной научно-технической политике" от 23.08.1996 N 127-ФЗ (ред. от 03.12.2011)

Бюджетные научные учреждения и созданные государственными академиями наук научные учреждения в качестве вклада в уставные капиталы таких хозяйственных обществ вносят право использования результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые сохраняются за данными научными учреждениями. При этом внесенное в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ право использования результатов интеллектуальной деятельности не может предоставляться хозяйственными обществами третьим лицам по договору, а также передаваться третьим лицам по иным основаниям, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Денежная оценка права, вносимого в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества по лицензионному договору, утверждается решением общего собрания учредителей (участников) хозяйственного общества, принимаемым всеми учредителями (участниками) хозяйственного общества единогласно. Если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли или акций участника хозяйственного общества в уставном капитале хозяйственного общества, оплачиваемых таким вкладом, составляет более чем пятьсот тысяч рублей, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком.

Ст. 27 «Отношения собственности в системе высшего и послевузовского профессионального образования» Федерального закона «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» от 22.08.1996 №125-ФЗ (ред. от 03.12.2011)

Высшие учебные заведения, являющиеся бюджетными образовательными учреждениями, и созданные государственными академиями наук высшие учебные заведения в качестве вклада в уставные капиталы таких хозяйственных обществ вносят право использования результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые сохраняются за данными высшими учебными заведениями. При этом внесенное в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ право использования результатов интеллектуальной деятельности не может предоставляться хозяйственными обществами третьим лицам по договору, а также передаваться третьим лицам по иным основаниям, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Денежная оценка права, вносимого в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества по лицензионному договору, утверждается решением общего собрания учредителей (участников) хозяйственного общества, принимаемым всеми учредителями (участниками) хозяйственного общества единогласно. Если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли или акций участника хозяйственного общества в уставном капитале хозяйственного общества, оплачиваемых таким вкладом, составляет более чем пятьсот тысяч рублей, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком.

## 7. Оценка активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов

Ст. 37 «Оценка активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ, п. 2 (ред. от 03.12.2011):

1. Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

2. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду или составляющего паевой инвестиционный фонд, осуществляется оценщиком, определенным советом директоров (наблюдательным советом) акционерного инвестиционного фонда или указанным в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

3. Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом может быть предусмотрена оценка имущества, передаваемого для включения в состав паевого инвестиционного фонда при формировании такого фонда, оценщиком, который не указан в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

4. Оценка имущества, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, должна осуществляться при его приобретении, а также не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

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

6. Оценщик несет ответственность перед акционерным инвестиционным фондом или владельцами инвестиционных паев за причиненные им убытки, возникшие в связи с использованием акционерным инвестиционным фондом или управляющей компанией паевого инвестиционного фонда итоговой величины рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком:

1) при расчете стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда;

2) при совершении сделок с имуществом акционерного инвестиционного фонда и имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

7. Управляющая компания паевого инвестиционного фонда несет с оценщиком субсидиарную ответственность, предусмотренную пунктом 6 настоящей статьи. Управляющая компания, возместившая убытки, имеет право обратного требования (регресса) к оценщику в размере суммы, уплаченной ею владельцам инвестиционных паев.

8. Оценка имущества, указанного в настоящей статье, если оно принадлежит акционерному инвестиционному фонду или составляет паевой инвестиционный фонд, акции (инвестиционные паи) которого ограничены в обороте, может не осуществляться, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, инвестиционной декларацией акционерного инвестиционного фонда или правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

## 8. Денежная оценка акций (долей, паев) преобразуемой коммерческой организации

Ст. 3 «Договор о создании народного предприятия, устав народного предприятия» Федерального закона «Об особенностях правового положения акционерных обществ работников (народных предприятий)» от 19 июля 1998 года №115-ФЗ (ред. от 21.03.2002), п.1:

1. Договор о создании народного предприятия помимо сведений, указанных в пункте 5 [статьи 9](#) Федерального закона "Об акционерных обществах", должен содержать следующее:

1) сведения о количестве акций народного предприятия, которыми может владеть в момент создания народного предприятия:



- каждый работник, в том числе являющийся участником преобразуемой коммерческой организации и решивший стать акционером народного предприятия;
- каждый участник преобразуемой коммерческой организации, не являющийся ее работником;
- каждое физическое лицо, не являющееся участником преобразуемой коммерческой организации, и / или юридическое лицо;

2) денежную оценку акций (долей, паев) преобразуемой коммерческой организации;

3) условия, сроки и порядок выкупа народным предприятием акций народного предприятия у его акционеров в целях соблюдения настоящего Федерального закона и условий договора о создании народного предприятия;

4) указание формы оплаты акций народного предприятия или порядка обмена акций (долей, паев) преобразуемой коммерческой организации на акции народного предприятия каждым акционером в момент создания народного предприятия.

## **9. Определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций**

Ст. 77 «Определение цены (денежной оценки) имущества» Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года №208-ФЗ (ред. от 30.11.2011), п. 2.

«2. Для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик.

Привлечение независимого оценщика для определения рыночной стоимости является обязательным для определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76 настоящего Федерального закона, а также в иных случаях, если это прямо предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В случае определения цены размещения ценных бумаг, цена покупки или цена спроса и цена предложения которых регулярно публикуются в печати, привлечение независимого оценщика необязательно, а для определения рыночной стоимости таких ценных бумаг должна быть принята во внимание эта цена покупки или цена спроса и цена предложения.»

## **10. Оценка для целей наследования**

Ст. 1115 «Место открытия наследства» части третьей Гражданского кодекса РФ (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008):

«...Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости».

Ст. 1172 «Меры по охране наследства» части третьей Гражданского кодекса РФ (часть третья)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) п.1:

1. Для охраны наследства нотариус производит опись наследственного имущества в присутствии двух свидетелей, отвечающих требованиям, установленным пунктом 2 статьи 1124 настоящего Кодекса.

При производстве описи имущества могут присутствовать исполнитель завещания, наследники и в соответствующих случаях представители органа опеки и попечительства.

По заявлению лиц, указанных в абзаце втором настоящего пункта, должна быть по соглашению между наследниками произведена оценка наследственного имущества. При отсутствии соглашения оценка наследственного имущества или той его части, в отношении которой соглашение не достигнуто, производится независимым оценщиком за счет лица, потребовавшего оценки наследственного имущества, с последующим распределением этих расходов между наследниками пропорционально стоимости полученного каждым из них наследства.

## **11. Определение размера страховой выплаты**

Ст. 12 «Определение размера страховой выплаты» Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» от 25 апреля 2002 года №40-ФЗ (ред. от 30.11.2011), п.2:

2. При причинении вреда имуществу потерпевший, намеренный воспользоваться своим правом на страховую выплату, обязан представить поврежденное имущество или его остатки страховщику для осмотра и (или) организации независимой экспертизы (оценки) в целях выяснения обстоятельств причинения вреда и определения размера подлежащих возмещению убытков.

В случае, если осмотр и (или) независимая экспертиза (оценка) представленных потерпевшим поврежденного имущества или его остатков не позволяют достоверно установить наличие страхового

случая и размер убытков, подлежащих возмещению по договору обязательного страхования, для выяснения указанных обстоятельств страховщик вправе осмотреть транспортное средство страхователя, при использовании которого потерпевшему был причинен вред, и (или) за свой счет вправе организовать и оплатить проведение независимой экспертизы в отношении этого транспортного средства. Страхователь обязан предоставить это транспортное средство по требованию страховщика.

## **12. Оценка имущественного комплекса, при проведении аукциона на предоставление права пользования участком недр на иных условиях, чем раздел продукции**

Ст. 2 «Соглашение о разделе продукции» Федерального закона «О соглашениях о разделе продукции» от 30 декабря 1995 года №225-ФЗ (ред. от 19.07.2011), п. 4:

«... Недропользователь до даты проведения аукциона обязан представить в органы, выдавшие лицензию на пользование недрами, отчет об оценке имущественного комплекса, неразрывно связанного с осуществлением права пользования недрами, произведенный независимым оценщиком, осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, и проект договора о продаже имущественного комплекса в целом или его части».

## **13. Оценка объектов для целей залога**

Ст. 339 «Договор о залоге, его форма и регистрация» Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п.1:

«1. В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество».

Ст. 9 «Содержание договора об ипотеке» Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п. 1:

«1. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой».

Ст. 14 «Содержание закладной» Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ, (ред. 06.12.2011), п. 1, пп. 9:

«1. Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, должна содержать... подтвержденную заключением оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека».

### **13.1. Право залогодержателя**

Статья 340. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежности, если иное не предусмотрено договором.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.

### **13.1. Ипотека предприятия**

Статья 340. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

2. При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все входящее в его состав имущество, движимое и недвижимое, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ст. 70 «Ипотека предприятия как имущественного комплекса» Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ (ред. от 06.12.2011), п. 3:

«3. Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

В случаях, если проведение оценки является обязательным в силу закона, отчет об оценке имущества, относящегося к предприятию, также является обязательным приложением к договору».

### 13.2. Ипотека здания

Статья 340. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

3. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

### 13.3. Ипотека земельного участка

Статья 340. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011):

4. При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

При наличии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его целевым назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора - судом.

### 13.4. Оценка жилых помещений, находящихся в ипотеке

2.4. «Оценка жилых помещений, находящихся в ипотеке» Постановление Правительства РФ "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации", "Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации") от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002):

Оценка жилых помещений, приобретаемых на кредитные средства, осуществляется специализированными оценочными фирмами либо специалистами - оценщиками. Специфика оценки заключается в том, что кредитор рассматривает данное жилое помещение в качестве обеспечения возвратности предоставленных заемщику средств. Поэтому кредитор, учитывая оценочную величину рыночной стоимости объекта на текущий момент, должен прогнозировать возможность изменения этой стоимости, связанную как с индивидуальными особенностями самого объекта (конструктивными и планировочными особенностями, используемыми материалами, их пожаростойкостью и долговечностью, соответствием нормам и стандартам жилого помещения и др.), так и с его местоположением (близостью к транспортным магистралям, экологической ситуацией и другими факторами, включая перспективы развития района).

При всем разнообразии подходов и методик оценок основное внимание должно уделяться методу сравнительных продаж с учетом различных поправочных коэффициентов и индексов, позволяющих правильно оценить жилое помещение с учетом рынка жилья и перспектив его развития.

Задача кредитора - проанализировать на основе оценки жилого помещения достаточность данного обеспечения относительно размера предоставляемого кредита.

Особое значение при этом приобретают разработка и использование единой типовой формы отчета об оценке жилого помещения, позволяющего проанализировать и комплексно отразить необходимые параметры жилья.

Стандартизация методики и формы отчета об оценке позволят снизить риски, связанные с возможными ошибками при оценке жилых помещений, а также повысит эффективность вторичного рынка ипотечных кредитов.

### 13.5. Ипотечное покрытие

Статья 3. «Ипотечное покрытие» Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 30.11.2011) п.2, п.3:

2. Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

- основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;
- договор об ипотеке, обеспечивающий соответствующие требования, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

- недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Предметом договора займа должны являться только денежные средства.»

3. Ипотечное покрытие не должны составлять требования в отношении закладных, заложенных в обеспечение иных обязательств. В состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, за исключением жилищных облигаций с ипотечным покрытием, могут входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено.

Требования, обеспеченные последующей ипотекой, могут составлять ипотечное покрытие только при условии, что основная сумма долга по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, и основная сумма долга по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, в совокупности не превышают семьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать десять процентов размера ипотечного покрытия.

### **13.6. Оценка имущества, являющегося предметом залога по облигациям с залоговым обеспечением**

Ст. 27.3 «Облигации с залоговым обеспечением» Федерального закона «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996 года №39-ФЗ, п. 1 (ред. от 30.11.2011):

«1. Предметом залога по облигациям с залоговым обеспечением могут быть только ценные бумаги и недвижимое имущество.

Имущество, являющееся предметом залога по облигациям с залоговым обеспечением, подлежит оценке оценщиком».

### **14. Оценка имущества должника**

Ст. 85 «Оценка имущества должника» Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 07.03.2012):

1. Оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

2. Судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки:

1) недвижимого имущества;

2) ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг (за исключением инвестиционных паев открытых и интервальных паевых инвестиционных фондов);

3) имущественных прав (за исключением дебиторской задолженности, не реализуемой на торгах);

4) драгоценных металлов и драгоценных камней, изделий из них, а также лома таких изделий;

5) коллекционных денежных знаков в рублях и иностранной валюте;

6) предметов, имеющих историческую или художественную ценность;

7) вещи, стоимость которой по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей.

3. Судебный пристав-исполнитель также обязан привлечь оценщика для оценки имущества, если должник или взыскатель не согласен с произведенной судебным приставом-исполнителем оценкой имущества. Сторона исполнительного производства, оспаривающая произведенную судебным приставом-исполнителем оценку имущества, несет расходы по привлечению оценщика.

4. Если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель:

1) в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки;

2) назначает специалиста из числа отобранных в установленном порядке оценщиков;

3) выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика. Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

5. Стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, устанавливается судебным приставом-исполнителем путем запроса цены на ценные бумаги у организатора торговли на рынке ценных бумаг, у которого соответствующие ценные бумаги включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам (далее - организатор торговли на рынке ценных бумаг), а стоимость инвестиционных паев открытых и интервальных паевых инвестиционных фондов - путем запроса цены на инвестиционные паи у управляющей компании соответствующего инвестиционного фонда.

6. Копии постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества или имущественных прав направляются сторонам исполнительного производства не позднее дня, следующего за днем его вынесения.

7. Оценка имущества, произведенная судебным приставом-исполнителем без привлечения оценщика, может быть обжалована сторонами исполнительного производства в соответствии с настоящим Федеральным законом или оспорена в суде не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

8. В случае истечения срока, в течение которого рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендована для совершения сделки, в течение одного месяца со дня истечения указанного срока проводится повторная оценка имущества должника.

## 15. Оценка имущества при банкротстве предприятия

### 15.1. Продажа предприятия должника

Статья 110. «Продажа предприятия должника» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п.6:

6. Начальная цена продажи предприятия определяется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, решением собрания кредиторов или комитета кредиторов на основании рыночной стоимости этого предприятия, определенной в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного внешним управляющим и действующего на основании договора.

Начальная цена продажи предприятия должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, определяется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона.

### 15.2. Продажа части имущества должника

Ст. 111 «Продажа части имущества должника», Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п.1,п.4:

1. В случаях, предусмотренных планом внешнего управления, после проведения инвентаризации и оценки имущества должника внешний управляющий вправе приступить к продаже части имущества должника.

4. Оценка части имущества должника осуществляется в порядке, установленном [статьей 130](#) настоящего Федерального закона.

Часть имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату до даты утверждения плана внешнего управления составляет менее чем сто тысяч рублей, продается в порядке, установленном планом внешнего управления.

Ст. 129 «Полномочия конкурсного управляющего», Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п. 2:

«2. Конкурсный управляющий обязан ... привлечь оценщика для оценки имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом...».

Ст. 130 «Оценка имущества должника» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012):

1. Арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг оценщиков с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

2. Отчет оценщика об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества (далее также - отчет об оценке), более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков (далее - орган, уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков).

3. В течение тридцати дней со дня получения отчета об оценке орган, уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков, вправе направить арбитражному управляющему мотивированное заключение по этому отчету. Порядок подготовки указанного заключения устанавливается регулирующим органом. В случае получения по истечении установленного срока положительного заключения или отсутствия заключения собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

4. Отрицательное заключение органа, уполномоченного на подготовку заключений по отчетам оценщиков, содержащее обоснование несоответствия отчета об оценке законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки или недостоверности сведений, используемых в отчете об оценке (далее - несоответствие отчета об оценке требованиям к данному отчету), направляется арбитражному управляющему и в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет, с приложением копии представленного в орган, уполномоченный на подготовку заключений по отчетам оценщиков, отчета об оценке.

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

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

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

5. На основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения оценщика.

6. Учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом.

Ст. 139 «Продажа имущества должника», Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п. 3:

«3. После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника».

### **15.3. Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций**

Ст. 179 «Особенности продажи имущества и имущественных прав сельскохозяйственных организаций» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п.1:

1. При продаже имущества и имущественных прав должника - сельскохозяйственной организации арбитражный управляющий должен выставить на продажу на торгах предприятие должника. Продажа предприятия должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. В случае, если предприятие должника не было продано на торгах, продажа имущества должника осуществляется в соответствии со статьей 111 настоящего Федерального закона.

Ст. 207 «Рассмотрение арбитражным судом дела о банкротстве гражданина» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п.1:

«1...Временный управляющий до рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве обеспечивает проведение независимой оценки имущества должника...».

#### **15.4. Порядок продажи имущества и имущественных прав крестьянского (фермерского) хозяйства**

Ст. 222 «Порядок продажи имущества и имущественных прав крестьянского (фермерского) хозяйства» Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 05.03.2012), п.1:

«1. При продаже имущества крестьянского (фермерского) хозяйства арбитражный управляющий должен выставить на продажу предприятие должника - крестьянского (фермерского) хозяйства путем проведения торгов. Продажа предприятия должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110 настоящего Федерального закона, оценка имущества должника - в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. В случае, если предприятие должника не было продано на торгах, продажа имущества должника осуществляется в соответствии со статьей 111 настоящего Федерального закона».

#### **16. Оценка ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имущества**

Ст. 42 «Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения» Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15 апреля 1998 года №66-ФЗ (ред. от 07.12.2011), п. 2:

1. Земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях.

2. При определении выкупной цены земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в нее включаются рыночная стоимость указанных земельного участка и имущества, а также все убытки, причиненные собственнику указанных земельного участка и имущества их изъятием, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

#### **17. Оценка рыночной стоимости в отношении разовых сделок (трансфертное ценообразование)**

**Статья 105.7. Общие положения о методах, используемых при определении для целей налогообложения доходов (прибыли, выручки) в сделках, сторонами которых являются взаимозависимые лица**

1. При проведении налогового контроля в связи с совершением сделок между взаимозависимыми лицами (в том числе при сопоставлении коммерческих и (или) финансовых условий анализируемой сделки и ее результатов с коммерческими и (или) финансовыми условиями сопоставимых сделок и их результатами) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, использует в порядке, установленном настоящей главой, следующие методы:

1) метод сопоставимых рыночных цен;

- 2) метод цены последующей реализации;
- 3) затратный метод;
- 4) метод сопоставимой рентабельности;
- 5) метод распределения прибыли.

2. Допускается использование комбинации двух и более методов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

9. В случае, если методы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, не позволяют определить, соответствует ли цена товара (работы, услуги), примененная в разовой сделке, рыночной цене, соответствие цены, примененной в такой сделке, рыночной цене может быть определено исходя из рыночной стоимости предмета сделки, устанавливаемой в результате независимой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранных государств об оценочной деятельности.

При этом под разовой сделкой в целях настоящей статьи понимается сделка, экономическая суть которой отличается от основной деятельности организации и которая осуществляется на разовой основе.

## СЛУЧАИ, КОГДА ВОЗМОЖНО ПРИВЛЕЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

### **18. Оценка интеллектуальной собственности**

"Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности" (утв. Минимуществом РФ 26.11.2002 N СК-4/21297)

Рекомендации применяются для целей обеспечения гражданского оборота при определении рыночной стоимости следующих объектов оценки интеллектуальной собственности:

- исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, в том числе исключительных прав на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, программы для ЭВМ и базы данных, топологии интегральных микросхем, селекционные достижения, произведения науки, литературы или искусства и другие;
- прав на секреты производства (ноу-хау);
- прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг, передаваемых по договору, в том числе по лицензионному договору, авторскому договору, договору о передаче прав на использование топологий интегральных микросхем, программы для ЭВМ или базы данных, иному договору.

### **19. Оценка имущества и обязательств для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности**

Ст. 11 «Оценка имущества и обязательств» Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ (ред. от 28.11.2011), п.1:

1. Оценка имущества и обязательств производится организацией для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, - по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, - по стоимости его изготовления.

### **20. Оценка стоимости изъятых вещей и других ценностей**

Ст. 27.11 «Оценка стоимости изъятых вещей и других ценностей» "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 03.05.2012), п. 2:

2. Стоимость изъятых вещей определяется на основании государственных регулируемых цен в случае, если таковые установлены. В остальных случаях стоимость изъятых вещей определяется на основании их рыночной стоимости. В случае необходимости стоимость изъятых вещей определяется на основании заключения эксперта.



## 21. Денежная оценка паевых взносов сельскохозяйственных кооперативов

Ст. 35 «Паевые взносы и паевой фонд кооператива» Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации» от 8 декабря 1995 года №193-ФЗ (ред. от 03.12.2011), п. 5:

5. Учет паевых взносов ведется кооперативом в стоимостном выражении. В случае внесения в счет паевого взноса лицом, вступившим в кооператив, земельных и имущественных долей и иного имущества (за исключением земельных участков) или имущественных прав денежная оценка паевого взноса проводится правлением кооператива и утверждается общим собранием членов кооператива. Общее собрание членов кооператива может утвердить методику денежной оценки передаваемого имущества и поручить правлению кооператива на основе этой методики организовать работу по денежной оценке передаваемого имущества. Результаты данной оценки подлежат утверждению наблюдательным советом кооператива. В этом случае на общее собрание членов кооператива выносятся только спорные вопросы по денежной оценке передаваемого имущества. По решению общего собрания членов кооператива денежная оценка паевого взноса может быть проведена независимым оценщиком. В случае внесения в счет паевого взноса земельных участков их денежная оценка проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

## 22. Определение таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу РФ

Гл.II. «Правила применения методов определения таможенной стоимости ввозимых товаров» Постановления Правительства РФ "О Порядке определения таможенной стоимости товаров, перемещаемых через таможенную границу Российской Федерации" (вместе с "Правилами определения таможенной стоимости ввозимых товаров в случаях их незаконного перемещения через таможенную границу Российской Федерации", "Правилами определения таможенной стоимости ввозимых товаров в случаях их повреждения вследствие аварии или действия непреодолимой силы", "Правилами определения таможенной стоимости товаров, вывозимых с таможенной территории Российской Федерации") от 13.08.2006 N 500 (ред. от 06.03.2012) п.12:

12. Резервный метод, предусмотренный статьей 24 Закона, применяется в порядке, установленном Законом, с учетом положений настоящих Правил. Определение таможенной стоимости товаров по резервному методу на основе гибкого применения метода по стоимости сделки с ввозимыми товарами осуществляется в случае, если стоимость сделки может быть скорректирована (пересчитана) с учетом:

а) компенсации продавцом покупателю возможных дополнительных расходов, в том числе по ремонту, в случаях, когда ответственность за сохранность товаров несет продавец;

б) суммы, рассчитанной на основании оценки ущерба, проведенной независимым оценщиком, при подтверждении такой оценки заключением, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;

в) страховой суммы, полученной или подлежащей получению от страховой компании в связи с возникновением страхового случая, при условии, что страховая сумма исчислена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

## 23. Оценка имущества полученного безвозмездно организацией

Ст. 11 «Оценка имущества и обязательств» Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ (ред. от 28.11.2011)

1. Оценка имущества и обязательств производится организацией для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, - по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, - по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности организации в отчетном периоде.

Применение других методов оценки, в том числе путем резервирования, допускается в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов, осуществляющих регулирование бухгалтерского учета.