



ПРОТОКОЛ

**IX заседания Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России**

Москва

07 декабря 2007 г.

№ 22 – АП

Председательствующий:

Попова А.В.

**Статс-секретарь – заместитель Министра
экономического развития и торговли
Российской Федерации.**

Присутствовали:

**1. Члены Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России:**

**Базанчук Е.А., Баяндин Э.П., Булычева Г.В., Варварин А.В., Волович Н.В., Галушка А.С.,
Грибовский С.В., Карпова Н.Н., Козодаев М.А., Микерин Г.И., Нейман Е.И.,
Нестерова О.А., Петровская Е.В., Покопцева Е.Б., Федотова М.А., Школьников Ю.В.,
Юхнин А.В.**

2. Представители Минэкономразвития России:

Осколков И.В.

**Директор Департамента корпоративного
управления Минэкономразвития России,**

Скрипичников Д.В.

**Заместитель директора Департамента
корпоративного управления
Минэкономразвития России,**

Лещенко С.Н.

**Заместитель начальника отдела нормативного
правового регулирования оценочной
деятельности Минэкономразвития России.**

3. Приглашенные эксперты:

**Зык И.П. – исполнительный директор НП СРО «Сибирь», Иванов А.С. – Президент
ЗАО «Российская оценка», Козырь Ю.В. – Председатель экспертного совета
ОО СРО РОО, Мазалов И.Н. – президент Prosperity Capital Management, Медведева О.Н. –
заместитель заведующего кафедры Экономических измерений Государственного
университета управления, Разоренова М.А. – зам. председателя Экспертного совета
НП СРО АРМО, Синогейкина Е.Г. – генеральный директор ООО «Эвроэксперт»,
Смирнова О.В. – Торгово-промышленная палата Российской Федерации,
Федорова Ю.М. – директор филиала ООО «Консалтинговая группа Лаир», Шепелев В.Б. –
Председатель экспертного совета НП НКСО.**

4. Ответственный секретарь Совета:**Федотов В.Е.****Начальник отдела
нормативного правового регулирования
оценочной деятельности
Минэкономразвития России.****На заседании Совета не присутствовали следующие члены Совета:****Бранис А.М., Васильев Н.В., Владимирова Н.В., Зимин В.С., Каминский А.В.,
Кривоzubов С.П., Рутгайзер В.М., Табакова С.А.****На заседании, с учетом Председателя совета присутствовало 20 из 29 членов Совета.
Согласно пункту 3 Регламента работы Совета заседание является правомочным.****I. По вопросу благодарности членам рабочих групп по разработке федеральных
стандартов оценки**

(Попова)**1.1. Выразить благодарность от имени Совета всем членам рабочих групп и
привлеченным экспертам, проведшим существенную работу по стандартизации и
выразить отдельную благодарность от имени Минэкономразвития России особо активным
членам Совета, рабочих групп и экспертам, а именно:****Баринову Николаю Петровичу
Булычевой Галине Васильевне
Грибовскому Сергею Викторовичу
Гурову Андрею Петровичу
Иванову Александру Сергеевичу
Карповой Наталье Николаевне
Козодаеву Михаилу Александровичу
Козырю Юрию Васильевичу
Леонтьеву Юрию Борисовичу
Нейману Евгению Иосифовичу
Смирновой Ольге Вячеславовне
Федотовой Марине Алексеевне
Школьникову Юрию Викторовичу**

II. По вопросу о деятельности рабочих групп

(Попова, Карпова, Булычева, Баяндин, Козодаев, Козырь, Мазалов, Микерин, Нестерова, Петровская, Федотова, Федотов, Школьников, Нейман)

2.1. Приняли к сведению отчет о выполненной работе руководителя рабочей группы по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» Карповой Н.Н с учетом плана завершения работы.

2.2. Приняли к сведению отчет о выполненной работе руководителя рабочей группы по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка стоимости бизнеса» Булычевой Г.В. и высказали положительную оценку по проделанной работе.

С учетом состоявшегося обсуждения поручили доработать проект стандарта в возможно короткие сроки, в том числе в части уточнения понятия бизнес, используемого для целей стандарта, объекта оценки, уровня детализации приведенного в проекте стандарта описания процедур оценки.

2.3. Провели отдельную дискуссию по вопросу применения премий и скидок при обязательном выкупе акций у миноритарных акционеров.

По результатам обсуждения и предварительного голосования предложили заинтересованным членам Совета представить к следующему заседанию проект решения по данному вопросу.

Установили срок представления предложений – до 28.12.2007 г.

2.4. Приняли к сведению отчет о выполненной работе руководителя рабочей группы по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимости» Е.И. Неймана с учетом плана завершения работы.

III. По вопросу формирования единой позиции Совета по вопросам проведения кадастровой оценки

(Осколков, Нестерова, Петровская, Грибовский, Федотов)

3.1. С учетом состоявшегося обсуждения ранее направленного в адрес членов Совета проекта решения по вопросам кадастровой оценки, одобрили предложенную к рассмотрению единую Позицию и предложили заинтересованным членам Совета направить в семидневный срок в адрес Ответственного секретаря Совета свои предложения, в части имеющихся редакторских правок.

IV. Об утверждении структуры и состава постоянной рабочей группы по совершенствованию законодательства и постоянной комиссии Совета по вопросам экспертизы, методологии и осуществления оценочной деятельности

(Федотов, Петровская, Школьников, Баяндин)

4.1. Прослушали доклад Ответственного секретаря Совета Федотова В.Е. об утверждении структуры и состава постоянной рабочей группы по совершенствованию законодательства, подготовленного ранее во исполнение п. 2.2 Протокола заседания совета от 12.09.2007 г. № 6-АП поступивших в срок предложений членов Совета.

С учетом предложений членов Совета Баяндина Э.П. и Школьников Ю.В. о замене ранее представленной кандидатуры Бурова А.О. на кандидатуру Кувалдина Д.А. единогласно одобрили Положение о постоянной рабочей группе Совета по совершенствованию законодательства и её состав в количестве 16 человек:

Председатель рабочей группы:

- | | | |
|-----------------------------|----------|---|
| 1. Скрипичников Д.В. | - | Заместитель директора Департамента корпоративного управления |
| 2. Федотов В.Е. | - | Ответственный секретарь Совета |

Члены рабочей группы:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 3. Артеменков И.Л. | 10. Табакова С.А. |
| 4. Бабичева Н.Н. | 11. Варварин А.В. |
| 5. Васильев Н.В. | 12. Кувалдин Д.А. |
| 6. Галушка А.С. | 13. Козенков В. И. |
| 7. Клестов Э.Ю. | 14. Лебедева С.А. |
| 8. Козодаев М.А. | 15. Сафонов Д.В. |
| 9. Петровская Е.В. | 16. Юхнин А.В. |

4.2. Прослушали доклад Ответственного секретаря Совета Федотова В.Е. об утверждении структуры и состава постоянной комиссии Совета по вопросам экспертизы, методологии и осуществления оценочной деятельности, подготовленного ранее во исполнение п. 3.2 Протокола заседания совета от 12.09.2007 г. № 6-АП поступивших в срок предложений представителей саморегулируемых организаций оценщиков.

С учетом состоявшегося голосования единогласно одобрили Положение о постоянно действующей комиссии Совета по вопросам экспертизы, методологии и осуществления оценочной деятельности и её состав в количестве 12 человек:

Председатель рабочей группы:

- | | | |
|------------------|---|--|
| 1. Осколков И.В. | - | Директор департамента
корпоративного управления |
| 2. Федотов В.Е. | - | Ответственный секретарь Совета |

Члены комиссии:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| 3. Боровская А.И. (по должности) | 8. Базанчук Е.А. |
| 4. Булычева Г.В. (по должности) | 9. Баяндин Э.П. |
| 5. Козырь Ю.В. (по должности) | 10. Волович Н.В. |
| 6. Рутгайзер В.М. (по должности) | 11. Грибовский С.В. |
| 7. Шепелев В.Б. (по должности) | 12. Нейман Е.И. |

Уточнили, что полномочия Шепелева В.Б., как члена комиссии вступают в силу после регистрации НП НКСО в качестве саморегулируемой организации оценщиков.

Приложение: Текст единой Позиции Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по вопросам кадастровой оценки, одобренной на IX заседании Совета 07.12.2007 г. на 2 (двух) листах.

**Председатель
Экспертно-консультативного совета
по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России,
Статс-секретарь – заместитель
Министра экономического развития
и торговли Российской Федерации**

А.В. Попова

Текст единой Позиции

Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по вопросам кадастровой оценки, одобренной на IX заседании Совета

Переход к адвалорному налогообложению, основанному на кадастровой стоимости, не только земельных участков, но также иных объектов недвижимости потребует установления на уровне федерального закона специальных норм, регулирующих процесс кадастровой оценки объектов недвижимости.

Следует отметить, что в настоящее время кадастровая оценка является неотъемлемой частью оценочной деятельности:

правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316, предполагают обязательное привлечение оценщиков для проведения кадастровой оценки;

федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 и зарегистрирован в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.) выделяет кадастровую стоимость в качестве одного из видов стоимости, определяемых оценщиками.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности) федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности. Кроме того, согласно статье 3 вышеназванного федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Следовательно, для определения кадастровой стоимости должны привлекаться оценщики в целях недопущения нарушения положений Федерального закона об оценочной деятельности.

Отличие кадастровой оценки от иных видов оценки заключается только в использовании методов массовой оценки при определении рыночной стоимости. В остальном - это оценочная деятельность, основанная на профессиональном суждении о стоимости объекта оценки, для осуществления которой необходимо наличие образования, квалификации и материальной ответственности.

Указанное также подтверждается принципами массовой оценки, заложенными в методических рекомендациях по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда для целей налогообложения (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 3 ноября 2006 г. № 358).

Кроме того, следует отметить, что вышеназванный подход подтверждается мировой оценочной практикой. Так, например, неотъемлемой частью международных стандартов оценки, на основе которых согласно статье 20 Федерального закона об оценочной деятельности разрабатываются федеральные стандарты оценки, является Методическое руководство (стандарт) «МР 13 Массовая оценка для налогообложения имущества».

Учитывая изложенное, члены Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, представляющие саморегулируемые организации оценщиков, научную и педагогическую общественность, а также потребителей оценочных услуг, считают необходимым отметить следующую консолидированную позицию по вопросу роли и места кадастровой оценки в общей системе оценки имущества:

кадастровая оценка недвижимости, несмотря на наличие некоторых специфических особенностей, является частью общей системы стоимостной оценки имущества, регулируемой Федеральным законом об оценочной деятельности. Выделение кадастровой оценки в отдельный вид деятельности, нерегулируемый Федеральным законом об оценочной деятельности, нецелесообразно и, в целом, противоречит природе оценочной деятельности;

соответствующие нормы, посвященные проведению кадастровой оценки должны быть отражены в Федеральном законе об оценочной деятельности;

массовая оценка объектов недвижимости для целей налогообложения может осуществляться только оценщиками, удовлетворяющими требованиям Федерального закона об оценочной деятельности. Данную норму необходимо закрепить на уровне федерального закона.