



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

04.06.2018 № Д224-659

На № _____ от _____

Ассоциация
«Саморегулируемая
организация оценщиков
«Экспертный совет»

109028, г. Москва,
Хохловский пер., д. 13, стр. 1

О рассмотрении обращений

На письма от 28 марта 2018 г. № 28/03-6,
от 5 апреля 2018 г. № 05/04-3

Минэкономразвития России рассмотрело обращения по вопросам, связанным с применением норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений законодательства. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное разъяснение или толкование положений нормативного правового акта должно приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для таких актов. В связи с этим Минэкономразвития России вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращениях, которое не является обязательным для правоприменителя.

В обращениях запрашивается позиция о том, оценка каких объектов оценки может проводиться в рамках каждого из направлений оценочной деятельности, указанных

в квалификационном аттестате в области оценочной деятельности (далее – квалификационный аттестат).

В части ответа по существу на вопросы, поставленные в обращениях, сообщаем следующее.

В соответствии с положениями части третьей статьи 4 и абзаца четвертого части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) оценщик может осуществлять оценочную деятельность только по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Приказом Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257 «Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, типов, форм квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, Порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата в области оценочной деятельности» (далее – приказ № 257) установлено, что квалификационные аттестаты подразделяются на 3 типа:

квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»;

квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»;

квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».

Отмечаем, что указанный приказ утвержден в целях реализации норм статей 21.1 и 21.2 Закона об оценочной деятельности и устанавливает Порядок формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена, Порядок проведения и сдачи квалификационного экзамена, в том числе порядок участия претендента в квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена, порядок подачи и рассмотрения апелляций, предельного

размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена, типы, формы квалификационных аттестатов, Порядок выдачи и аннулирования квалификационного аттестата.

При этом приказ № 257 не устанавливает перечень объектов оценки, в отношении которых оценщик может осуществлять оценку в рамках направления оценочной деятельности, указанного в его квалификационном аттестате. Объекты оценки, о которых говорится в обращении, указаны в Порядке формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена, утвержденном приказом № 257, и относятся к темам экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена.

По вопросу о том, какие объекты оценки может оценщик оценивать в рамках направления оценочной деятельности, указанного в его квалификационном аттестате, полагаем целесообразным выразить следующее мнение.

В соответствии с нормами статьи 9 Закона об оценочной деятельности основанием для проведения оценки объекта оценки является договор. Обязательным требованием к договору на проведение оценки в соответствии с положениями статьи 10 Закона об оценочной деятельности является в том числе описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию.

В связи с этим в зависимости от вида объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес), указанного в договоре и в задании на оценку, к проведению оценки привлекается оценщик, имеющий квалификационный аттестат по соответствующему направлению оценочной деятельности.

В отношении вопросов, связанных с оценкой бизнеса, отмечаем.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 (далее – ФСО № 8), под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод. При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации. Объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале. Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество

действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями ФСО № 8.

В соответствии с пунктом 1 статьи 48 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Отмечаем, что в соответствии с нормами статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. При этом предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В то же время нормами статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено понятие единого недвижимого комплекса. Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В связи с этим под обособленным имуществом действующего бизнеса имеется в виду часть имущественного комплекса организации (предприятия), не являющаяся частью единого недвижимого комплекса.

Полагаем целесообразным отметить, что если в задании на оценку указано определение стоимости имущественного комплекса организации или его части в рамках оценки бизнеса, то оценщику для проведения такой оценки потребуется наличие квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».

Отмечаем, что в соответствии с положениями части первой статьи 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее также – отчет).

При этом обращаем внимание, что оценщики, подписавшие отчет об оценке объекта оценки, несут за этот отчет солидарную ответственность. Оценщик, подписавший отчет, не может нести ответственность только за какую-то его часть.

В связи с этим если объектом оценки является имущественный комплекс, включающий в себя объекты движимого и недвижимого имущества, но при этом оценка проводится не в рамках оценки бизнеса, то такую оценку может проводить только оценщик, имеющий квалификационные аттестаты по двум соответствующим направлениям оценочной деятельности («Оценка движимого имущества» и «Оценка недвижимости»).

Заместитель директора Департамента
финансово-банковской деятельности
и инвестиционного развития



И.М. Филиппова