



**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>

13.06.2017 № 0224-620

На № _____ от _____

**Об определении размера
возмещения за жилое помещение**
На № 00/2/3и от 26 мая 2017 г.

Вход. № 04107
23.06.2017

Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков

info@smao.ru

Хорошевское шоссе, д. 32А, подъезд 3, этаж 2,
Москва, 123007

Департамент финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Минэкономразвития России (далее – Департамент) в пределах компетенции рассмотрел обращение «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» по вопросам, связанным с определением размера возмещения за жилое помещение в многоквартирном доме, подлежащем реновации (далее – обращение), и сообщает.

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 действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

Статьей 5 Закона г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – Закон г. Москвы № 14) предусмотрено, что собственник жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, вправе на основании письменного заявления вместо предоставляемого равнозначного жилого помещения получить за освобождаемое жилое

помещение предварительное и равноценное возмещение в денежной форме или в форме равноценного жилого помещения на праве собственности. Размер такого возмещения и порядок его предоставления определяются в соответствии с федеральным законодательством, в том числе законодательством об оценочной деятельности.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) 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 Федеральным законом № 135-ФЗ или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

Перечень объектов, относящихся к объектам оценки установлен статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ.

Согласно статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет). Отчет составляется в том числе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Пунктом 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1), предусмотрено, что задание на оценку, которое является неотъемлемой частью договора, должно содержать в том числе информацию об объекте оценки и правах на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта оценки. Пунктом 8 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7), также предусмотрено, что задание на оценку объекта недвижимости должно содержать информацию о правах, учитываемых при оценке объекта оценки, ограничениях (обременениях) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Кроме того, в задании на оценку согласно пункту 21 ФСО № 1 указываются в том числе допущения, на которых должна основываться оценка.

На основании изложенного полагаем, что для целей Закона г. Москвы № 14 оценщиком может быть определена рыночная стоимость объекта оценки с учетом прав на такой объект, учитываемых при определении стоимости объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку с указанием также допущений, на которых должна основываться оценка, если таковые имеются.

Заместитель директора Департамента
финансово-банковской деятельности
и инвестиционного развития



Н.Н. Бабичева