**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. Регулирование оценочной деятельности

1.1 Механизмы регулирования оценочной деятельности

1.2 Стандарты оценочной деятельности

1.3 Сертификация услуг оценщиков

1.4 Межведомственное взаимодействие по вопросам регулирования оценочной деятельности

1.5 Приобретение недвижимости за рубежом и его правовые аспекты

ГЛАВА 2. Российская нормативно-правовая база процесса оценки

2.1 Основа российской нормативно-правовой базы оценочной деятельности

2.2 Законодательство, регулирующее право собственности относительно объектов оценки

2.3 Правовая основа землепользования и экономической оценки земли

2.4 Другие правовые основания для оценки бизнеса

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

Развитие рыночных отношений в российской экономике увеличивает потребность в оценке бизнеса. Оценка недвижимости, в частности бизнеса, в настоящее время является одним из наиболее распространенных видов оценочной деятельности.

Важной причиной развития оценки является расширение сферы залогового кредитования. В силу того, что обычно величина стоимости активов по бухгалтерской отчетности резко отличается от их фактической стоимости, требуется их оценка. Повышение риска, характерное для рыночной экономики, ведет к дальнейшему развитию страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости недвижимости в преддверии возможных потерь. Потребность в оценке возникает и при решении вопроса о том, в какую недвижимость инвестиции более доходны. Оценка недвижимости необходима и для обоснованного определения арендных платежей.

В оценке недвижимости нуждается и государство, прежде всего в целях налогообложения.

Итак, в рыночной экономике оценка недвижимости нужна всем, кто с ней связан: собственникам, управляющим, банкирам, работникам страховых и налоговых служб, инвесторам.

Из многообразия целей, которые может преследовать оценка, вытекает многообразие видов стоимостей.

Регулирование проведение анализа и оценки стоимости бизнеса происходит на основании нормативно-правовой базы. Постоянное ее обновление с учетом особенностей рынка, изменения ситуаций – служит важным рычагом для цивилизованного, правомерного осуществления оценки и принятия решений на этом основании.

В данной работе область рассмотрения лежит в области изучения нормативных актов и законов, на основании которых, осуществляется оценочная деятельность в России. Также кратко будет изучен зарубежный опыт в этой области.

**ГЛАВА 1. Регулирование оценочной деятельности**

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"[[1]](#footnote-1), принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

В становлении и развитии оценочной деятельности в Российской Федерации активное участие принимают саморегулируемые организации оценщиков. Законом предусмотрено помимо государственного регулирования саморегулирование деятельности оценщиков.

**1.1 Механизмы регулирования оценочной деятельности**

Основными механизмами регулирования оценочной деятельности являются: лицензирование оценщиков; аттестация специалистов в области оценочной деятельности; система стандартов и положений оценочной деятельности; утверждение учебных программ по переподготовке специалистов в области оценочной деятельности; сертификация услуг; страхование гражданской ответственности оценщиков.

Оценочная деятельность может осуществляться только получившим соответствующую лицензию юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Лицензирование оценочной деятельности осуществляют Мингосимущество России и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, определяемые в порядке, установленном законодательством субъектов Российской Федерации (далее именуются -лицензирующие органы).

Лицензия на право оценки предприятий (бизнеса) предоставляет лицензиату право на осуществление оценочной деятельности по всем видам оценочной деятельности. При этом оценочная деятельность, лицензия на осуществление которой выдана Мингосимуществом России, может осуществляться на всей территории Российской Федерации. Оценочная деятельность, лицензия на осуществление которой выдана лицензирующим органом субъекта Российской Федерации, может осуществляться на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. На территории иных субъектов Российской Федерации такая деятельность может осуществляться в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком регистрации лицензий, выданных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях иных субъектов Российской Федерации.

Отзыв лицензии на осуществление оценочной деятельности осуществляется на основаниях, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Надзор за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий осуществляется государственными надзорными и контрольными органами, Мингосимуществом России, лицензирующими органами субъектов Российской Федерации в пределах их компетенции. Мингосимущество России в установленном порядке осуществляет взаимодействие с лицензирующими органами субъектов Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности, а также координацию их деятельности.

Для получения лицензии ее соискатель должен, в частности, представить документы, подтверждающие прохождение аттестации по указанным в лицензии видам оценочной деятельности сотрудниками соискателя (для юридического лица), или собственных таких документов (для индивидуального предпринимателя).

Аттестация специалистов по оценке стоимости призвана обеспечить: контроль знаний специалистов в области оценочной деятельности; должную ответственность специалиста а области оценочной деятельности за результаты его работы; контроль качества подготовки специалистов учебными заведениями.

Аттестаты выдаются на осуществление следующих видов оценочной деятельности: оценка недвижимости; оценка машин, оборудования и транспортных средств; оценка нематериальных активов; оценка предприятий (бизнеса). Аттестат на оценку бизнеса дает право его обладателю выполнять оценку по всем видам оценочной деятельности.

Для проведения аттестации уполномоченные органы создают соответствующие государственные аттестационные комиссии. Выданные аттестаты действуют на всей территории Российской Федерации. Уполномоченными органами ведутся реестры квалификационных аттестатов. Мингосимущество России организует ведение единого государственного реестра квалификационных аттестатов. По истечении срока действия аттестата специалисту в области оценочной деятельности необходимо пройти переаттестацию. Аттестат будет предоставлять его владельцу право подписи отчета об оценке по соответствующему виду оценочной деятельности.

**1.2 Стандарты оценочной деятельности**

Оценочная деятельность должна осуществляться в строгом соответствии с утверждаемой Правительством Российской Федерации Единой системой стандартов оценки.

Единая система стандартов оценки, являясь неотъемлемой частью нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, должна обеспечивать:

нормативное закрепление единства методических подходов при выполнении работ по оценке стоимости;

четкие требования к важнейшим составляющим процесса оценки, а также ее результатам;

унификацию требований к составу и формам представления документов, отражающих результаты оценки;

воспроизводимость результатов оценки, стабильность качественных показателей оказываемых оценочных услуг;

определение объема технико-экономической информации, используемой при оценке;

создание условий для действенного контроля за качеством оценочных услуг.

Единая система стандартов оценки включает следующие основные стандарты:

организационно-методические положения;

оценка недвижимого имущества;

оценка машин, оборудования и транспортных средств;

оценка интеллектуальной собственности:

оценка стоимости предприятия (бизнеса);

Система стандартов защищает интересы и прав потребителей при взаимодействии с оценщиками с одной стороны и обеспечивает защиту оценщиков от необоснованных претензий с другой.

Применение Единой системы стандартов оценки для конкретных целей или объектов оценки регламентируется разрабатываемым рабочими группами при Межведомственном совете по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации "Положениями об осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации".

**1.3 Сертификация услуг оценщиков**

Сертификация услуг оценщиков стоимости является добровольной. В настоящее время в Российской Федерации зарегистрированы три системы добровольной сертификации услуг по оценке. Сертификация является механизмом контроля соблюдения стандартов, положений и правил оценочной деятельности, механизмом защиты прав потребителей.

С развитием добровольной сертификации качества услуг по оценке государству целесообразно оказывать ей поддержку. В частности, наличие сертификата соответствия при прочих равных условиях может быть решающим условием при конкурсных отборах оценщиков, проводимых органами государственного управления.

**1.4 Межведомственное взаимодействие по вопросам регулирования оценочной деятельности**

Обеспечение взаимодействия и координации деятельности органов государственной власти по вопросам оценочной деятельности является необходимым условием эффективного государственного регулирования рынка оценки. Для реализации этой задачи в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 1999г. № 932[[2]](#footnote-2) Мингосимуществом России создан Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации:

обеспечивает взаимодействие федеральных органов исполнительной власти по вопросам оценочной деятельности;

готовит предложения по совершенствованию законодательных и иных нормативно-правовых актов в области регулирования оценочной деятельности;

предварительно рассматривает проекты рекомендаций законодательным и исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации по вопросам принятия законодательных и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, регулирующих оценочную деятельность;

рассматривает и высказывает мнение по представляемым на утверждение Министру государственного имущества Российской Федерации проектам инструкций и методических материалов, обязательных для применения органами, лицензирующими оценочную деятельность;

проводит анализ практики применения действующего законодательства и ведомственных актов, а также предложений заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, организаций и граждан по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

инициирует проведение исследований по вопросам оценочной деятельности;

Для разработки и/или экспертизы нормативно-методических документов при Межведомственном совете создаются рабочие группы.

**1.5 Приобретение недвижимости за рубежом и его правовые аспекты**

Приобретение недвижимости за границей всегда считалось выгодным инвестиционным вложением. Поэтому не удивительно, что в эпоху нестабильной ситуации на отечественном рынке зарубежная коммерческая недвижимость не только не утратила своей привлекательности для наших соотечественников, но и стала пользоваться большой популярностью среди физических и юридических лиц.

К слову сказать, приобретение недвижимости за границей – это довольно серьезный и ответственный шаг. Зарубежное законодательство таит в себе немало сюрпризов для иностранцев, поэтому будьте готовы к тому, что сделка, совершенная за пределами РФ, может обернуться для вас целой чередой неприятностей. Одной из них может стать необходимость регистрации юридического лица на территории выбранной вами страны. Счастливыми обладателями коммерческой недвижимости по праву считаются лица, приобретшие квартиры, а также офисные помещения в Турции или Испании. Здесь действующее законодательство проявляет завидную толерантность по отношению к иностранным инвесторам, поэтому для покупки коммерческой недвижимости не требуется открытие юридического лица.

Что касается хорватской недвижимости, то здесь дело обстоит несколько иначе. Для того чтобы приобрести офисное помещение в этой европейской стране, вам понадобится оформить пакет документов, необходимых для регистрации юридического лица. Как правило, соблюдение формальностей занимает не больше одного дня. Поэтому после подачи заявления и оплаты положенных сборов вам не придется простаивать в долгих очередях государственных учреждений.

Приобретение недвижимости на Кипре – это отдельный повод для консультации с юристом. В этой стране регистрация юридического лица при покупке коммерческой недвижимости требуется лишь в том случае, если вы хотите приобрести несколько объектов. При этом документальное оформление всех формальностей является основанием для личного присутствия учредителя.

Черногория – это мечта, которая становится реальностью. Поэтому приобретение земельного участка на ее территории является основанием для регистрации юридического лица. Что касается домов, квартир и объектов коммерческой недвижимости, то купить их может как физическое, так и юридическое лицо. Чего не скажешь о земельных угодьях Черногории. Даже после оформления всех необходимых бумаг, совладельцем земли будет по-прежнему являться государство. А вы, по сути, будете наделены правами арендатора. Регистрация юридического лица на территории Черногории – это достаточно простая процедура, поэтому оформление всех бумаг вы всегда можете доверить своему законному представителю.

Бескрайние просторы Болгарии полны сюрпризов. Здесь и приобретение земельного участка, и желание открыть собственный бизнес являются весомыми основаниями для регистрации юридического лица. Что касается личного присутствия учредителя, то его приезд в страну является необязательным.

Таким образом, если вы хотите приобрести коммерческую недвижимость за рубежом, будьте готовы к тому, что вам придется потратить свое время и деньги на открытие юридического лица на территории иностранного государства. По сути, регистрация новой компании в данном случае будет означать создание очередной фирмы-пустышки. С точки зрения отечественных нормативно-правовых актов, эта операция будет не совсем правильной, зато, с позиций зарубежного законодательства, вполне легитимной. Ведь таковы реалии национальной политики в отношении иностранцев. Оформить все необходимые бумаги вы можете как самостоятельно, так и заручившись поддержкой специалистов в области юриспруденции. Что касается последнего варианта развития событий, то обращение в юридическую контору избавит вас от необходимости штудировать зарубежное законодательство и позволит в короткие сроки решить проблемы, связанные с государственной регистрацией компании.

Кратко рассмотрим опыт других стран в части правовых основ оценки бизнеса. Например, Методы определения стоимости в Германии хорошо разработаны и систематизированы, так как совершенствовались в течение многих лет. Они подкреплены детально разработанными законодательными актами. В результате этого подходы к оценке стоимости довольно значительно отличаются от европейских и международных норм.

В отношении ипотечного залога в соответствии с разделом 13 Закона Германии об ипотеке каждый банк должен сам разрабатывать свои собственные инструкции для оценки. Важно отметить, что ипотечные банки Германии выпускают большое количество продающихся на международном рынке закладных, что делает доступными методы оценки для международной проверки. В Германии значительную часть сектора инвестиций, связанных с недвижимостью, составляют инвестиционные компании открытого типа. Процедуры оценки, которые в случае применения приближаются к рыночной стоимости, разработаны для защиты инвесторов от мошенничества и содержатся в законе, регулирующем деятельность инвестиционных компаний.

Действующий в Германии федеральный закон об оценке от 1988 г. предоставляет детальное руководство для оценщиков и, кроме всего прочего, требует, чтобы все оценки проводились путем объединения стоимости земли и зданий. В соответствии с системой все сделки регистрируются и публикуются в форме объединенной стоимости, в результате чего ежегодно составляются карты стоимости земли. Органы оценщиков-экспертов устанавливают цену за 1 квадратный метр незастроенной земли для городских районов, в которых продажа участков происходит редко, и эта цена устанавливается путем вычитания из цены, которую платят за землю, стоимости здания.

Федеральный закон Германии об ипотеке определяет стоимость для целей обеспечения кредитных обязательств и устанавливает методологию и процедуры оценки. За этой деятельностью осуществляется строгий контроль. Стоимость залога в соответствии с Директивой ЕС не должна превышать 60% от надлежащим образом определенной рыночной стоимости. Эта стоимость может быть охарактеризована как устойчивая долгосрочная стоимость при «нормальных» условиях рынка. Для целей оценки сумма, которую предлагает действительный пользователь недвижимости, во внимание не принимается. Такая сумма, по определению настоящего Стандарта, ближе по своему смыслу к оценке ценности, чем к рыночной стоимости. Тем не менее на относительно устойчивом рынке, к которому можно отнести рыночной сектор недвижимости Германии, этот метод можно считать надежным.

Что касается Испании, то местный рынок оценки для целей определения стоимости залога, для фондов, осуществляющих инвестиции в недвижимость, и для страховых компаний ограничен зарегистрированными оценщиками, или Tasadores, которые должны быть либо архитекторами, либо инженерами, в зависимости от типа объекта недвижимости. Отчеты должны быть составлены по стандартной форме в соответствии с Декретом об оценке от 1994 г. Определение термина «рыночная стоимость» отличается от определения Европейских Стандартов, так как в него введено понятие обоснованности, и это понятие, как ив немецком законодательстве, используется с той же заботой о соблюдении принципа расчетливости.

Испанским оценщикам (Tasadores) запрещается учитывать часть арендной платы, которая превышает рыночный уровень. Содержание ипотечного законодательства требует установления среднего благоразумного уровня цены, который далее ограничивается определенными руководствами по оценке, включающими, например, публикуемые ежегодно минимальные коэффициенты капитализации для оценок, проводимых на этой базе.

Государственного регулирования деятельности профессиональных оценщиков в Великобритании не существует. Любой человек в принципе может заняться бизнесом в качестве оценщика и взяться за оценку недвижимости. Это дает возможность самим оценщикам рекламировать свои услуги с позиции своей репутации как людей компетентных и приверженных профессиональным правилам поведения. Это достигается чрез профессиональные организации, среди которых лидирующие позиции занимает Королевское общество сертифицированных специалистов по недвижимости. Членство в подобных обществах достигается через сдачу экзаменов и после определенного периода практической работы под наблюдением опытного специалиста. Серьезным доверием на рынке недвижимости пользуются и принимаются в качестве истинных лишь те оценочные документы, которые подписаны квалифицированным оценщиком, являющимся членом соответствующего профессионального объединения.

Поскольку государство в Великобритании не аттестует и не лицензирует оценщиков, оно и не устанавливает стандартов оценки. Тем не менее оценочные стандарты используются в стране с 70-х годов. Но выработаны эти стандарты профессиональными негосударственными объединениями, а не правительством.

Оценка недвижимости в США – поле деятельности специалистов в большим опытом работы, высшим образованием и специализированной подготовкой в области оценки. В США оценщики недвижимости, как правило, не занимаются оценкой бизнеса, личной или интеллектуальной собственности.

Оценщики недвижимости в США разделяются на еще более узкие группы специалистов. Существует специализация по месту оценки (например, западный Лос-Анджелес или графство Санта-Барбара в Калифорнии), по объекту оценки (например, только оценка гостиниц или мини-складов, парков, мобильных домов). Есть специалисты по оценке приносящей доход недвижимости или по оценке не приносящих дохода объектов.

Принятие федеральных законов сделало обязательным лицензирование оценочной деятельности властями штатов. До этого оценочная деятельность регулировалась только профессиональными обществами оценщиков. Таких обществ в США много, но на достаточно высоком профессиональном уровне действовали только три из них: Американский институт оценщиков недвижимости – по оценке приносящей доход недвижимости; Общество оценщиков недвижимости - по оценке не приносящей доход недвижимости; Американское общество оценщиков – по оценке машин и оборудования. В последствии первые две профессиональные организации объединились в Институт оценки.

Каждая оценка объектов недвижимости, застрахованных той или иной федеральной корпорацией США, должна выполняться только оценщиком, который имеет лицензию (или сертификат) штата, на территории которого находится данный объект оценки. Лицензия (сертификат) нужна только для оценки объектов, в отношении которых имеется страховка. Оценки же большинства объектов недвижимости оплачиваются институтами не имеющими отношения к такому страхованию. Например, страховые компании, паевые и пенсионные фонды, взаимные фонды инвестирования в недвижимость не должны заботиться об использовании оценщиков с лицензией штатов.

**ГЛАВА 2. Российская нормативно-правовая база процесса оценки**

**2.1 Основа российской нормативно-правовой базы оценочной деятельности**

Как было сказано ранее основным документом нормативно-правовой базы оценочной деятельности является Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.), который был опубликован в «Российской газете» в августе 1998 г. Рассмотрим его подробнее как главный документ, регулирующий оценочную деятельность. В этом Законе имеется четыре главы, которые содержат 26 статей. В первую главу «Общие положения» включены 8 статей:

Ст. 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации.

Ст. 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом.

Ст. 3. Понятие оценочной деятельности.

Ст. 4. Субъекты оценочной деятельности.

Ст. *5.* Объекты оценки.

Ст. 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на образование и проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Ст. 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объектов оценки.

Ст. 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки. Отметим, что в данной статье предусмотрена обязательность проведения оценки объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям при из использовании в качестве предмета залога, а также при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки.

Во второй главе «Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления» представлены следующие статьи:

Ст. 9. Основания для проведения оценки объекта оценки.

Ст. 10. Обязательные требования к договорам.

Ст. 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

Ст. 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного 5 значения.

Ст. 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете.

Ст. 14. Права оценщика.

Ст. 15. Обязанности оценщика.

Ст. 16. Независимость оценщика.

Ст. 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков.

В составе третьей главы «Регулирование оценочной деятельности» представлены следующие статьи:

Ст. 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации.

Ст. 19. Функции уполномоченных органов.

Ст. 20. Стандарты оценки.

Ст. 21. Профессиональное обучение оценщиков.

Ст. 22. Саморегулируемые организации.

Ст. 23. Лицензирование оценочной деятельности.

Ст. 24. Требования к лицензированию оценочной деятельности.

В составе четвертой главы «Заключительные положения» представлены следующие статьи:

Ст. 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона.

Ст. 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основан в первую очередь на Конституции Российской Федерации, а также базируется на Гражданском кодексе Российской Федерации. Многие положения Закона разработаны на прогрессивных и применимых в России результатах зарубежной практики и опыта.

**2.2 Законодательство, регулирующее право собственности относительно объектов оценки**

В Гражданском кодексе РФ в ст. 130 приводится следующая формулировка: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения»[[3]](#footnote-3). Специалисты в области оценки недвижимости подвергают критике продолжение этой формулировки в ст. 130, которое выглядит следующим образом: «К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». В этом тексте основой определения недвижимых вещей (надо полагать, недвижимого имущества) является наличие государственной регистрации существования, которой не оспаривается, но не совсем правомерно на этом основании определять объекты недвижимости. Это несоответствие имеет связь с практическими последствиями по налогообложению этих объектов, т. е. имеются случаи распространения на них положений налогообложения, свойственных лишь действительным объектам недвижимости.

При выполнении оценки очень важно иметь четкое, обоснованное представление о праве собственности на объект недвижимости и его ограничениях. Правовое регулирование недвижимости связано с правом собственности. Речь идет о появлении различных ограничений прав собственности на объекты недвижимости, преимущественно в отношении права собственности на землю. Зарубежная и отечественная практика показывает частое пересечение интересов владельцев соседних земельных участков, эта ситуация имеет правовое поле защиты в виде сервитутов, которые отражены в ст. 274 ГК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)», где сказано: «...собственник недвижимого имущества... вправе требовать от собственника соседнего земельного участка... предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...» Сервитут — важный элемент оценки недвижимости. Эта оценка может быть связана с платой за пользование земельным участком, которую согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ «собственник участка, обремененного сервитутом, вправе... требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут». В законодательстве большинства стран с рыночной экономикой сформулированы условия ограничения собственника земельного участка на недра и на воздушное пространство.

На основании Гражданского кодекса РФ известно, что «собственник земельного участка не может воспретить воздействие на участок на такой глубине или на такой высоте, что устранение его не представляет для него интереса».

В случае определения (расчета) денежной оценки объектов недвижимости руководствуются законодательными требованиями к оценке объектов недвижимости. Денежная оценка объектов недвижимости важна при определении вклада учредителей при создании предприятия, разработке проекта.

Крайний случай ограничений – это отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится. Это положение рассматривается в ст. 239 ГКРФ следующим образом: «в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято путем выкупа государством или продажи с публичных торгов…». Положение о выкупе является ключевым при установлении «оснований прекращения права собственности». Согласно ст. 235 ГК РФ, «обращение в государственную собственности имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится с возмещением стоимости этого имущества и других убытков….».

Оценка стоимости этого имущества и убытков возможно лишь в результате расчетов независимых профессионалов-оценщиков. В первом случае (отчуждение государством) такая оценка нужна для определения выкупной цены. Согласно ст.281 ГК РФ, «при определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка…. В т.ч. упущенная выгода». Во втором случае (продажа с публичных торгов) денежная оценка стоимости объекта недвижимости необходима для установления первоначальной цены продажи с публичных торгов.

**2.3 Правовая основа землепользования и экономической оценки земли**

Действующая в настоящее время правовая основа землепользования, в т. ч. городского землепользования, базируется на основных положениях Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса РФ, развитых в ряде Федеральных законов, Указов Президента РФ, законов субъектов РФ, Постановлений Правительства РФ ведомственных нормативных актов, нормативных актов субъектов РФ, решений и определений судов различного уровня.

Любая система городского землепользования опирается на Государственный земельный кадастр, который создается и ведется по единым принципам. Это существенно облегчает использование новых решений, отраженных в основных подсистемах кадастра. Краткое описание целей и задач системы городского земельного кадастра и его основное содержание даны ниже. Система земельных отношений в России базируется на фундаментальных положениях, установленных Конституцией РФ, соответствующих как историческим традициям, так и основным мировым стандартам.

В настоящее время широкое распространение в Российской Федерации получила форма владения землей в виде аренды. Договор аренды земельного участка после его подписания и государственной регистрации — основной правоустанавливающий документ землепользователя. Договором предусматриваются также ответственность сторон за нарушение его условий и разрешение споров в арбитражном порядке.

Кроме аренды, для отдельных категорий землепользователей предусмотрены бессрочное, постоянное пользование и пожизненно наследуемое владение, а также временное возмездное и безвозмездное пользование. Соответствующие условия некоммерческого использования земельных участков юридическими и физическими лицами отражаются в государственных актах и свидетельствах.

Государственный земельный кадастр — это установленная государством система учета и оценки земель и регистрации прав на землю, направленная на регулирование и совершенствование земельных отношений и включающая сведения о правовом, хозяйственно-экономическом, экологическом и природном состоянии городских земель. Учитывая современное определение Недвижимости по Гражданскому кодексу РФ, городской земельный кадастр фактически становится кадастром недвижимости. Государственный земельный кадастр обеспечивает защиту прав как города в целом, так и зарегистрированных землепользователей, инвесторов, обеспечивает государственные и муниципальные органы, юридические и физические лица достоверной информацией о земельной недвижимости, об условиях и формах ее использования. Он включает системы регистрации, учета и кадастровой оценки городских земель, обеспечивающие формирование экономически обоснованных тарифов всех видов земельных платежей, а также сбор земельных платежей в бюджет города.

**2.4 Другие правовые основания для оценки бизнеса**

Как известно для проведения оценки между оценщиком и заказчиком необходимо заключить договор. Если в нем не оговорен конкретный вид стоимости то по определению это рыночная стоимость данного объекта. Договор заключается в письменной форме. Не посредственно к оценщику предъявляется ряд требований[[4]](#footnote-4):

наличие лицензии.

своевременное составление отчета в письменной форме.

неразглашение информации.

независимость оценщика.

наличие договора страхования ответственности оценщика и др.

Что касаемо, других законов и нормативных актов в области оценочной деятельности, то например, закон № 144 –ФЗ от 8 июля 1999 г., «О реструктуризации кредитных организаций»[[5]](#footnote-5), регулирует процедуру привлечения независимого оценщика (ст. 18) для оценки стоимости активов кредитной организации, выставляемых на продажу.

«Закон о несостоятельности (банкротстве)» от 8 января 1998 г., № 6-ФЗ[[6]](#footnote-6) регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности, проведения внешнего управления и конкурсного производства. Согласно ст. 102 в ходе конкурсного производства конкурсный управляющий должен осуществить инвентаризацию и оценку имущества должника. Он вправе привлечь оценщика или иного специалиста и оплатить их услугу за счет должника, если иное не установлено собранием кредиторов. Если это имущество – недвижимость, то указанное имущество оценивается до продажи с привлечением независимого оценщика.

Закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ[[7]](#footnote-7) определяет порядок привлечения независимого оценщика для оценки вклада в уставной капитал общества. 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[[8]](#footnote-8). 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.

Аналогичная норма содержится в законе «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г.[[9]](#footnote-9) № 208-ФЗ, определяющем порядок создания и правовое положение АО. В соответствии со ст. 34 закона акции общества при его учреждении должны быть полностью оплачены в течении срока, определенного уставом общества. Денежная оценка имущества, вносимого в оплату акции при учреждении общества, производится по соглашению между учредителями. Если номинальная стоимость приобретаемых таким способом акций и иных ценных бумаг общества составляет более двухсот МРОТ, то необходима денежная оценка независимым оценщиком (аудитором) имущества, вносимого в оплату акций и иных ценных бумаг общества.

Для определения рыночной стоимости имущества акционерного общества может быть привлечен независимый оценщик (аудитор) (ст. 77). Привлечение независимого оценщика (аудитора) для определения рыночной стоимости имущества является обязательным в случае выкупа обществом у акционеров акций.

Закон РФ «О негосударственных пенсионных фондах», от 7 мая 1998 г[[10]](#footnote-10). № 75-ФЗ регулирует отношения, возникающие при создании, осуществлении деятельности и ликвидации негосударственных пенсионных фондов, а также устанавливает основные принципы государственного контроля над их деятельностью. В соответствии с п.6, ст. 25 данного закона, при размещении пенсионных резервов в недвижимое имущество фонд обязан представлять госполномоченному органу данные об оценке объекта недвижимого имущества, проведенной независимым оценщиком, имеющим разрешение (лицензию).

Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г.[[11]](#footnote-11) № 102 –ФЗ, регулирует отношения возникающие из договора залога недвижимости. Ст. 9 закона определяет содержание договора об ипотеке, т.е. его существенные условия. В договоре об ипотеке должны быть указанны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (ч. 1, ст. 9). Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством РФ по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении. При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке. Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки независимой профессиональной организации (ч. 3, ст. 9).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В данной работе были рассмотрены правовые аспекты оценки бизнеса.

Основным нормативным актом, регулирующим оценку имущества и хозяйственных обязательств, является Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – Закон об оценочной деятельности). Данный акт определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для других целей.

Все остальные законы, нормативные акты и другие документы являются специализацией в той или иной области.

Анализ законодательства, регулирующего оценочную деятельность, позволяет выявить принципы осуществления оценочной деятельности:

1) принцип профессионализма. Он заключается в том, что оценка должна осуществляться лицом, имеющим соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности;

2) принцип независимости. Соблюдение данного принципа гарантируется установлением в ст. 16 Закона об оценочной деятельности запрета: на осуществление оценочной деятельности при наличии заинтересованности оценщика; в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором или страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором или страховщиком оценочной организации; на вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; на зависимость размера оплаты оценщика за проведение оценки от итоговой величины стоимости объекта;

3) принцип полноты. Согласно этому принципу оценщик осуществляет сбор и обработку всей информации, необходимой для объективной оценки объекта. Оценщик вправе отказаться от проведения оценки, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки;

4) принцип достоверности. В соответствии с данным принципом итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, который составлен оценщиком в предусмотренном законодательством порядке, признается достоверной.

Закон вводит правило оспоримости стоимости объекта, содержащейся в отчете оценщика. В случае наличия спора о достоверности величины стоимости, в том числе и в связи с наличием иного отчета об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом или третейским судом. Суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случае обязательного совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также в данной работе были рассмотрены основные черты оценочной деятельности в других странах. Деятельность их основана стандартах, но есть и отличительные черты. Например, в Великобритании государство законодательно не регулирует оценку, в США оценщики недвижимости не занимаются оценкой бизнеса.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

Нормативные акты:

1. Федеральный закон от 8 июля 1999 г. N 144-ФЗ "О реструктуризации кредитных организаций", (с изменениями от 21 марта 2002 г., 8 декабря 2003 г.)// www.sovpravo.ru
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН"ОБ ОБЩЕСТВАХ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" (ОБ ООО), от 08.02.1998 N 14-ФЗ(Изм. Федеральный закон от 2 августа 2009 г. N 217-ФЗ)//www.consultant.ru
3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 8 января 1998 г. N 6-ФЗ "О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)" (Редакция подготовлена на основе изменений, внесенных Федеральным законом от 30.12.2008 N 312-ФЗ).// www.consultant.ru
4. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 12 сентября 2008 г. N 673О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 20 АВГУСТА 1999 Г. N 932//www.government.ru.
5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ПЕНСИОННЫХ ФОНДАХ 8 апреля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 18.07.2009 N 182-ФЗ)// www.consultant.ru
6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ) 24 июня 1997 года (в ред. Федеральных законов от 17.07.2009 N 166-ФЗ)// www.consultant.ru.
7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ 24 ноября 1995 года (в ред. Федеральных законов от 19.07.2009 N 205-ФЗ,с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ)// www.consultant.ru.

Учебная литература:

1. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.
2. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2003 г.
1. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ,от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ) //www.consultant.ru. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление от 12 сентября 2008 г. N 673 «О внесении изменений в некоторые постановления правительства РФ по вопросам оценочной деятельности и признании утратившим силу постановления Правительства РФ от 20 августа 1999 Г. N 932» //www.government.ru [↑](#footnote-ref-2)
3. #  "ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГПК РФ), от 14.11.2002 N 138-ФЗ, ****(принят ГД ФС РФ 23.10.2002**** (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

 [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства РФ от 11.04.2001 г. № 285 «О лицензировании оценочной деятельности» // www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 8 июля 1999 г. N 144-ФЗ "О реструктуризации кредитных организаций" (с изменениями от 21 марта 2002 г., 8 декабря 2003 г.)// www.sovpravo.ru [↑](#footnote-ref-5)
6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 8 января 1998 г. N 6-ФЗ "О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)" (редакция от 30.12.2008 Редакция подготовлена на основе изменений, внесенных Федеральным законом от 30.12.2008 N 312-ФЗ) [↑](#footnote-ref-6)
7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН"ОБ ОБЩЕСТВАХ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" (ОБ ООО)

от 08.02.1998 N 14-ФЗ(принят ГД ФС РФ 14.01.1998)//www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-7)
8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН"ОБ ОБЩЕСТВАХ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" (ОБ ООО)

от 08.02.1998 N 14-ФЗ(в ред. Федерального закона от 02.08.2009 N 217-ФЗ)//www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-8)
9. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ 24 декабря 1995 года (в редакциях и с изменениями Федеральных законов от 19.07.2009 N 205-ФЗ и от 18.07.2009 N 181-ФЗ)// www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-9)
10. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ ПЕНСИОННЫХ ФОНДАХ 7 мая 1998 года (в ред. Федеральных законов от 18.07.2009 N 182-ФЗ) [↑](#footnote-ref-10)
11. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ) 24 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 17.07.2009 N 166-ФЗ). [↑](#footnote-ref-11)