|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ | Стр. |
| Введение………………………………………………………………………………………….. | ……..…3 |
| Глава I История развития института оценки собственности, как элемента государственной экономической политики России…………………………………………………………………………… | ………..6 |
| 1.1. Общественно-политические предпосылки становления оценочной деятельности……………………………………………………… | ………..6 |
| 1.2. Правовые предпосылки становления оценочной деятельности…………………………………………………………………..… | ………10 |
| **Глава II Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. как основа развития оценочной деятельности в РФ…………………………………………………………..** | ………19 |
| 2.1. Механизм правового регулирования оценки собственности.…………………………………………………………………….. | ………19 |
| 2.2. Порядок привлечения оценщика в качестве эксперта в работе судебных органов………………………………………………………. | ………30 |
| 2.3. Оценка собственности в хозяйственной деятельности юридических лиц……………………………………………………………..….. | ………38 |
| 2.4. Особенности оценки в сфере банковской деятельности……... | ………61 |
| **Глава III Актуальные проблемы оценочной деятельности…………………….** | ………65 |
| Заключение…………………………………………………………………………………..…. | ………71 |
| Список использованной литературы…………………………………………..……….. | ………74 |

***Введение***

Оценка как новое направление рыночной инфраструктуры возникла в связи с необходимостью разрешения имущественных споров, в которых стороны для определения объективной стоимости того или иного имущества были вынуждены прибегать к услугам независимых ценовых арбитров.

Как всегда спрос породил предложение, и вскоре оценка начала бурно развиваться в современной России уже не только как прикладная отрасль рыночной экономики, но и как научно-методическое направление прикладной экономической науки.

В нашей стране в течение семидесяти с лишним лет профессии оценщик не было, и быть не могло. Стоимость любого объекта собственности устанавливалась государством раз и навсегда. Но, объективно, политическая и экономическая ситуация в России, развивающийся рынок требовали правового регулирования формировавшейся оценочной деятельности.

Однако в этом секторе гражданско-правовых отношений неповоротливый федеральный механизм принятия законов послужил серьезным препятствием к развитию института оценки.

Официально Министерством труда и социального обеспечения, профессия “оценщик” (эксперт по оценке) введена в конце ноября 1996 года, и потребуется еще немало времени для того, чтобы придать этому роду деятельности именно “профессиональный” характер, создать полноценный законодательный механизм работы экспертов по оценке собственности.

Правильно и взвешенно расставить приоритеты в этом плане удалось, пожалуй, лишь в Москве. Нормотворчество московских властей: мэра, Правительства и депутатов Московской городской думы намного опередило законодательный процесс по вопросам оценочной деятельности в других субъектах Российской Федерации.

В 1997 году в столице уже создана система официальной аттестации и аккредитации оценщиков, введено лицензирование деятельности по оценке недвижимости на территории Москвы, работают программы подготовки и аттестации оценщиков, образован и активно действует консультативный орган — Московский совет по оценке.

В феврале 1998 года принят Закон “Об оценочной деятельности в городе Москве”, в июне 1998 года, параллельно с работой в согласительной комиссии Государственной думы по доработке и принятию федерального закона об оценочной деятельности, московские специалисты-нормотворцы занимались приведением в соответствие своих нормативных правовых актов в области профессиональной оценочной деятельности с нормами закона, но действие некоторых московских актов было приостановлено до принятия Федерального закона “Об оценочной деятельности”.

Проект закона Российской Федерации “Об оценочной деятельности” более двух лет разрабатывался специалистами и экспертами Государственной думы (комитет по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности) и Совета федерации (комитет по вопросам экономической политики).

В июле 1998 года, Федеральный закон был принят. Он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

По сути дела вступление в действие закона “Об оценочной деятельности” совершенствует нормативно-правовую базу имущественных отношений, что крайне необходимо для стабильного развития российского рынка. В этом смысле исследование истории становления оценочной деятельности, современной правовой базы и актуальных проблем ее развития представляется в настоящее время весьма важным.

Целью написания настоящей работы является изучение правовой среды, в которой происходит оценка собственности, выявление существующих проблем правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации. Постановка этих вопросов, анализ норм действующего законодательства позволяют выявить целый ряд задач, от эффективного решения которых будет зависеть не только будущее самого института профессиональной оценки, но и развитие отношений собственности в России.

**Глава I история Развития института оценки собственности, как элемента государственной экономической политики России.**

**1.1.Общественно-политические предпосылки становления оценочной деятельности.**

Оценка в России имеет свою богатую историю.

Оценка например недвижимости, как элемент государственной экономической политики, начала формироваться в России в середине XVIII века в связи с изменением общественно-экономического строя. Прежде всего, это обуславливалось необходимостью создания фискального кадастра, то есть описания и оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.

Формирование системы оценки недвижимости для целей налогообложения происходило в России под непосредственным влиянием аналогичных работ, уже выполненных в странах Западной Европы к этому времени. Поэтому, рассматривая те или иные методы, приемы или теоретические положения оценочной деятельности в России, следует иметь в виду их аналоги и исторические корни.

Поводом для создания систем налогообложения недвижимости в большинстве стран служила неравномерность распределения налогов при переходе от подушного налогообложения к подоходному. Основу таких систем составляли кадастры, содержащие материалы описания и оценки недвижимого имущества.

Упоминания о первых попытках оценки недвижимости для целей налогообложения относятся к XVIII веку — оценка в Миланском герцогстве (1718-1759) и в Тироле (1771 - 1784). В начале XIX века кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы. Наиболее известны по своим описаниям и результатам кадастры Франции (1790-1854), Австрии (1817-1883), Саксонии (1835-1843), Виртемберга (1820-1873), Пруссии (1861 - 1868).[[1]](#footnote-1)

С отменой крепостного права в 1861 году в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Изданное в 1864 году "Положение о земских учреждениях" предусматривало изменение базы налогообложения и частичный переход на налогообложение имущества граждан России. Для пополнения государственного бюджета была сохранена подушная система налогообложения, а для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились "*земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли*".[[2]](#footnote-2) Размер налогообложения определялся "доходностью и ценностью облагаемых имуществ". К 1888 году подушный налог был отменен окончательно.

Задача определения базы налогообложения для недвижимого имущества потребовала организации соответствующих мероприятий по изучению свойств недвижимости разных типов. Работа по учету и оценке недвижимости должна была выполняться на уровне земских и городских органов самоуправления, поэтому актуальной стала задача по созданию нового направления статистики для оценочных нужд — провинциальной оценочной статистики.

С самого начала своего существования городские и земские управы начали вести учет недвижимых имуществ. Для определения ценности земель применяли установленную цену выкупа земли крестьянами, а оценка городской недвижимости производилась на основании показаний владельцев. С увеличением объема работы в некоторых земствах стали создавать специальные статистические бюро, в том числе выполнявшие и оценочные работы.

Следует сказать несколько слов об отношении общественности к вопросам оценочной статистики. Выход "Положения о земских учреждениях" вызвала российской публицистической литературе бурное оживление и обсуждение вопросов необходимости развития самопознания в провинциях. Начали проходить специальные статистические съезды в Одессе (1865, 1868), Вильно (1869), Санкт-Петербурге (1870,1872), Херсоне (1873, 1874). Во многих периодических изданиях появились статьи о принципах справедливого налогообложения недвижимого имущества. В "Русском Вестнике" в 1876 году подробно излагались результаты кадастровых работ в Пруссии (1861-1868).

В это же время, то есть в 70-80 годы XIX века, начинается постепенное статистическое исследование недвижимого имущества в отдельных губерниях: Вятской (1874), Московской и Черниговской (1876), Тверской (1871), Пермской (1876), Тульской и Новгородской (1878), Харьковской и Тамбовской (1880), Екатеринославской, Курской, Рязанской и Санкт-Петербургской (1881), Херсонской, Самарской и Саратовской (1882), Казанской (1883), Воронежской, Орловской, Смоленской, Таврической (1884), Пермской (1885), Нижегородской (1886). Однако, специально, для целей оценки, работы проводились только в Черниговской, Херсонской и Нижегородской губерниях.[[3]](#footnote-3)

Появление новой отрасли статистики потребовало выделения характерных статистических признаков для оценки массы индивидуальных имуществ, разработки новых методов сбора статистических данных и методов их обработки.

Одной из первых программ, предназначенной для получения оценочных сведений, была "Программа для статистико-экономического изучения Черниговской губернии", разработанная Черниговской губернской земской управой в 1876 году. Несомненным является факт, что эта программа явилась своеобразной исторической вехой, отметившей начало новой науки — оценочной статистики.

Главной особенностью Черниговской программы была тщательная подготовка и разработка перечня сведений, необходимых для оценки недвижимости. Вся программа была разделена на три блока — добывающая промышленность, перерабатывающая промышленность и торговля, при этом вопросы, входящие в каждый блок охватывали как общие сведения о социально-экономическом, демографическом состоянии конкретного селения, так и специальные вопросы о земледелии и землевладении, промыслах и промышленности, торговле и коммерции, ценах на продукцию, урожайности, арендных платах за землю, продажных цен и т.д.

В Нижегородской губернии особенностью статистических исследований для целей оценки земли являлось то, что в их основе лежали естественноисторические исследования почв, которые были выполнены основоположником русского почвоведения В.В. Докучаевым. Составитель первой почвенной карты Европейской России, исследователь характеристик залегания русского чернозема, В.В. Докучаев вместе с учениками (в число которых входил известный впоследствии почвовед Н. М. Сибирцев) выполнил почвенное описание Нижегородской губернии в 15-ти томах. Классификация почв, предложенная В.В. Докучаевым, опиралась на физико-механические и химические показатели, что и позволило сформировать основы новой науки.

**1.2. Правовые предпосылки становления оценочной деятельности.**

***А) Закон об оценке недвижимого имущества от 8 июня 1893 года.***

Когда в большинстве губерний России земские статистические работы стали выполняться для целей оценки недвижимости, когда в 1888 году подушный налог был полностью заменен для бывших крестьян поземельным налогом, у Правительства России появилась потребность иметь сведения о ценности и доходности основного вида имущества — недвижимости. Поэтому весьма актуальным на государственном уровне стал вопрос о принятии единообразного подхода к вопросам оценки, как земли, так и городской недвижимости.

Имея в виду будущую реформу земского налогообложения, Правительство России 8 июня 1893 года издало закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом были утверждены "Правила оценки недвижимых имуществ", а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона.

Для развития оценки и оценочной статистики принятие этого закона дало новый мощный импульс. Как и прежде после принятия "Положения о земских учреждениях", общественность начала широко обсуждать проблемы оценки. В 1894 году на IX съезде русских естествоиспытателей и врачей в Москве профессор А. И. Чупров организовал подсекцию статистики при географической секции, на заседании которой присутствовало 86 статистиков из 16 губерний. Этим было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценочной статистики.

На втором съезде, который проходил в Киеве в 1898 году в рамках Х съезда естествоиспытателей и врачей, присутствовало уже 188 человек из 35 губерний и областей.[[4]](#footnote-4) На третьем в Санкт-Петербурге (1901) и на четвертом в Москве (1911) съездах присутствовало уже большое количество гостей, не являющихся специалистами в области статистики. Предметом обсуждения на съездах были конкретные методические и практические вопросы, которые возникали по мере продвижения вперед прикладной науки. Можно достаточно обоснованно утверждать, что в рассматриваемый нами период лучшие силы русской науки принимали участие в развитии оценочной статистики.

Организационная часть закона 1893 года предполагала создание губернских и уездных оценочных комиссий, состоявших их чиновников и представителей выборных органов, причем председательствовать в обеих комиссиях должны были соответствующие предводители дворянства.

Порядок организации оценки предполагал следующую последовательность действий:

• уездная земская управа выполняет работу по делению уезда на местности, угодья, разряды, определяет средние величины расходов и недоборов от пустых площадей в городе, о процентном отношении дохода от недвижимого имущества к его ценности;

• подготовленные уездной управой предложения рассматриваются уездной оценочной комиссией, которая принимает их в качестве основания для оценки и представляет на рассмотрение уездному земскому собранию;

• на основании замечаний отдельных землевладельцев и заключения уездного земского собрания, уездная оценочная комиссия может изменить (что не обязательно) основания для оценки, после чего их вместе с заключением уездного земского собрания передает на согласование губернской оценочной комиссии;

• губернская оценочная комиссия, на которую возлагается роль объединения и согласования оценочных норм, передает их на согласование губернскому земскому собранию, а затем на утверждение губернатором.

Таким образом, главная роль в установлении оценочных норм по закону 1893 года отводилась уездным оценочным комиссиям, которые лучше знали местные условия. При этом непосредственно оценкой каждого объекта занимались уездные земские управы, которые вели поземельные книги и инвентаризационные описи строений, собирали сведения об арендных платах, определяли доходность и т. д.

Для оценки стоимости конкретной недвижимости владелец был обязан по требованию земской управы сообщить сведения о составе, ценности и доходности имущества с подтверждением соответствующими документами. Декларации владельцев проверялись данными страховых и кредитных учреждений, сведениями о продажах и арендных платах. На основании имеющихся материалов земская управа производила расчет доходности и сообщала о нем владельцу. По окончании работ по оценке составлялась общая ведомость оценок, которая публиковалась в открытой печати, обеспечивая, таким образом, контроль общественного мнения.

***Б) Закон об оценке недвижимого имущества от 18 января 1899 года***

Как видно из описания порядка организации оценки в соответствии с законом 1893 года, устанавливалась полная децентрализация земского кадастра. Первые результаты оценочной работы показали, что, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий по согласованию и объединению норм оценки, в силу объективных обстоятельств им это не удавалось. Следствием явилась невозможность создания единообразия оценки не только в масштабах государства, но даже в масштабах одной губернии. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества.

Главным изменением в организации оценки, в соответствии с новым законом, стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям.

Новый порядок предполагал следующую последовательность действий:

• губернские оценочные комиссии собирают сведения и разрабатывают проект оценочных норм для уездов;

• проект оценочных норм представляется на заключение уездным оценочным комиссиям;

• составленные губернскими оценочными комиссиями оценочные нормы передаются на согласование уездным земским собраниям, после чего публикуются;

• с замечаниями уездных земских собраний оценочные нормы передаются на согласование губернскому земскому собранию и затем на утверждение губернатору.

Функции непосредственной оценки имуществ возложены как на уездные оценочные комиссии, так и на уездные земские управы.

Необходимо заметить, что к этому времени в губернских земских управах появились сильные отделы статистики, материалами которых можно было пользоваться для выработки оценочных норм.

Следующим отличием нового закона стали изменившиеся условия финансирования оценочных работ. Рассматривая этот вопрос в историческом плане, можно сделать вывод, что выполнение кадастровых работ, выполнение масштабных работ по оценочной статистике и непосредственное выполнение оценки недвижимого имущества требуют существенного государственного финансирования. В тех государствах, где достаточное финансирование отсутствовало, результаты работ не позволяли решать проблемы оперативного создания системы налогообложения недвижимости на основе оценки.

В соответствии с законом 1893 года финансирование оценочной деятельности должно было вестись за счет земств. Но так как средств земским органам хронически не хватало, то и работы по оценке за 6 лет существования подобных правил практически не продвинулись вперед. Новый закон 1899 года устанавливает объем государственного финансирования оценочных работ в 34 губерниях в размере 1 миллиона рублей в год. Для более эффективного стимулирования работы данная сумма рассматривается как долгосрочное казенное пособие земствам, которое после выполнения оценочных работ остается в распоряжении местного губернского земства. Однако ощутимый эффект, по объективным историческим причинам, бюджетное финансирование дало только в следующие два года после принятия закона.

***В) Методологические основы оценки недвижимости***

Более чем тридцатилетний опыт русских ученых по сбору, статистическому анализу и нормированию данных, необходимых для оценки недвижимости, позволил сформулировать достаточно четкие нормативные инструкции для выполнения практических оценок. Еще раз следует заметить, что работы основоположников русской оценочной статистики по исследованию земельных угодий в Черниговской и Нижегородской губерниях, городской недвижимости в Харькове и Риге, концептуально заложили основы методологии оценки, которая впоследствии расширялась, дополнялась и конкретизировалась.[[5]](#footnote-5)

Основные концепции оценочной статистики, как науки, призванной обеспечивать решение задач оценки недвижимости, были сформулированы в следующем виде:

• оценочная статистика является самостоятельной наукой, определяющей степень доходности и ценности недвижимого имущества для данного момента времени в данной местности;

• изучаемая оценочной статистикой ценность недвижимости должна пониматься не как абстрактная величина, а как продукт общественного труда, увеличивающийся по мере общественно-экономического развития данной страны и отражающий текущую экономическую ситуацию;

• в силу необходимости постоянного отражения изменяющихся характеристик общественно-экономического развития, оценочная статистика должна постоянно развиваться в изучении факторов доходности и ценности недвижимости. В рамках основных концепций были разработаны и постоянно совершенствовались конкретные методы сбора и обработки информации для целей оценки, позволяющие выработать методики оценки недвижимости.

Современные подходы к вопросам оценки, культивируемые в развитых странах рыночной экономики, практически повторяют в своей основе концептуальные положения, заложенные создателями русской оценочной статистики. К началу XX века методические разработки и организационные подходы к оценке в России, впитавшие в себя передовые идеи и опыт развитых стран того времени, позволили добиться в вопросах оценки недвижимости выдающихся результатов, зачастую не имеющих аналогов в мире. Анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что стараниями своих выдающихся ученых Россия, с точки зрения методологии и организации оценки недвижимости, была одной из ведущих стран.

В то же время, нельзя сказать, что оценка собственности, как система, работающая в интересах государства, была совершенна.

К основным причинам, сдерживающим на взгляд современников успешное завершение работ по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения, относились причины систематического и не систематического характера.

Причины несистематического характера включали общественно-политические события начала XX века — крестьянские волнения в ряде губерний в 1901 — 1902 годах, Русско-японскую войну, революционные события 1905 — 1906 годов и так далее. Учесть влияние причин несистематического характера можно было принятием каких-либо экстренных мер, актуальных для конкретной ситуации.

Причины систематического характера сдерживали развитие оценочного дела в целом и представляют с исторической точки зрения больший интерес. К таким причинам можно отнести:

• отсутствие единого планирования оценочной деятельности и централизованного финансирования;

• отсутствие специального государственного органа и его исполнительной вертикали для руководства оценкой;

• неадекватная структура губернских и уездных оценочных комиссий;

• отсутствие единообразия в методических подходах к оценке;

• конфликты оценочных комиссий с земствами;

• неправильное распределение исполнителей оценки по видам работ;

• не заинтересованность земств в оценке недвижимости.

***Г) Опыт рыночной оценки объектов недвижимости***

С начала первой Мировой войны и до конца 1980-х годов развитие оценки недвижимости в рамках естественного совершенствования уже достигнутого на 1914 год уровня было остановлено. И только в начале 1990-х годов, с началом процесса перехода экономики России на рыночные принципы, появилась реальная потребность в решении проблем оценки стоимости недвижимости.

Современный российский рынок недвижимости начал формироваться примерно в 1991 г. Именно с этого периода стал накапливаться опыт рыночной оценки объектов недвижимости. Попытки оценить недвижимость с учетом рыночных факторов были предприняты Правительством Москвы, что нашло отражение в соответствующих документах Правительства Москвы, а также частными риэлторскими и оценочными фирмами. Несмотря на то, что в московских нормативных документах имелись методики оценки недвижимости в рыночных условиях, они, к сожалению, не вполне отвечали современным требованиям и международным стандартам. Так, одна из методик учитывала средне аукционную цену продажи 1 кв. м в предыдущем месяце, но не учитывала качественные различия в предлагаемом на продажу жилье. Другая методика ориентировалась только на балансовую стоимость помещения, приведенную к современному уровню цен, и вообще не была связана с рыночной конъюнктурой.[[6]](#footnote-6)

В наибольшей степени рыночным требованиям отвечала методика основанная на учете инфляции в данном секторе рынка недвижимости через привязку оценки к размеру стоимости 1 кв. м нового строительства на дату оценки и использовании большого количества поправочных коэффициентов, учитывающих влияние на стоимость оцениваемого здания (сооружения) основных качественных параметров.[[7]](#footnote-7) Такой подход представляется наиболее перспективным, так как может быть распространен и на другие объекты недвижимости, включая квартиры и комнаты, но требует более глубокого обоснования значений этих коэффициентов на основе соответствующих статистических и/или экспертных методов. И это тем более актуально, поскольку в настоящее время рынок городских квартир и комнат - наиболее массовый и развитый сектор рынка недвижимости в России. Более того, в стране сложилась соответствующая законодательная база, основу которой составляет Закон "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" от 4 июля 1991 г. с изменениями и дополнениями от 23 декабря 1992г.[[8]](#footnote-8) В Москве около 2 миллионов квартир уже находятся в собственности граждан и сотни тысяч из них поменяли своих владельцев путем купли-продажи, т.е. этот вид недвижимости превратился в товар массового спроса. В этих условиях сформировалась средняя рыночная стоимость квартир и, естественно, возникла потребность в разработке методик, пригодных для массовой оценки стоимости квартир.

В первую очередь такие методики стали разрабатывать риэлторские фирмы, ведущие активные операции на квартирном рынке.

**Глава II Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. как основа развития оценочной деятельности в РФ.**

**2.1. Механизм правового регулирования оценки собственности**

***А) определение участников отношений по оценке собственности и объектов собственности, подлежащих оценке***

Развитие гражданско-правовых отношений (прежде всего отношений собственности) в Российской Федерации, объективные потребности рыночных механизмов экономики опережали процесс законодательного регулирования оценочной деятельности. В этом плане ярким примером неповоротливости законодательного механизма служит история с процессом разработки и принятия органами государственной власти Закона об оценочной деятельности. В начале октября 1996 года Государственная Дума в третьем чтении приняла Закон об оценочной деятельности. Согласно принятой процедуре этот Закон должен быть одобрен Советом Федерации. Но там он, что называется с ходу, не прошел. Согласно постановлению Совета Федерации от 13 ноября 1996 года (№ 360-СФ) этот Закон был отклонен. И Государственной Думе было предложено создать согласительную комиссию для преодоления возникших разногласий. Окончательный вариант Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года. Президент Российской Федерации Б. Ельцин подписал его 29 июля 1998 г.

Закон устанавливает единообразие в определении стоимости движимого и недвижимого имущества вне зависимости от того, принадлежит ли это имущество юридическому или физическому лицу, находится ли оно в государственной или частной собственности.

Закон в ст. 5 дает исчерпывающий перечень объектов оценки, а именно:

• отдельные материальные объекты (вещи);

•совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

• право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

• права требования, обязательства (долги);

• работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Закон также устанавливает обязательность проведения оценки и основания для ее проведения, обязательные требования к договору между оценщиком и заказчиком, общие требования к содержанию отчета об оценке.[[9]](#footnote-9)

Новый закон содержит исчерпывающий перечень случаев, в которых оценка независимого профессионального оценщика обязательна.

Закон устанавливает обязательное привлечение независимого профессионального оценщика при оценке имущества Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований в целях разрешения имущественных споров в случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления; при определении стоимости имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление; при установлении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, размера арендной платы при заключении договоров аренды государственного имущества, а также стоимости государственного имущества в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление и так далее.

Таким образом, произвольное назначение стоимости государственного имущества чиновниками в перечисленных случаях, а также в ряде иных, оговоренных в законе, законом исключается.

В перечне случаев, в которых необходима обязательная оценка имущества, отсутствуют сделки, осуществляемые между гражданами. Было бы несправедливо вынуждать частных лиц, добровольно продающих свою собственность, в обязательном порядке платить за услуги оценщиков. Обязательная оценка здесь привела бы к росту материальных издержек значительной части населения, к поиску путей замены сделок купли-продажи фиктивными обменами или дарениями.[[10]](#footnote-10)

В то же время федеральный закон не препятствует проведению независимой оценки имущества граждан по их желанию, в том числе в случае несогласия с установленным налогообложением.

Исключением является оценка имущества при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости их имущества. Включение этого положения в федеральный закон крайне важно, поскольку дает легальный выход из трудноразрешимых конфликтных ситуаций.

В законе практически детально описана технология оценочной деятельности, определены методы оценки, введен институт независимых профессиональных оценщиков. Участники рыночных отношений получили право оспаривать правильность оценки в судебном порядке. Все это имеет непосредственное отношение к сложившейся в настоящее время системе налогообложения и, в частности, к определению размера налогооблагаемой базы.

Один из недостатков сложившейся в России к настоящему времени системы оценки имущества, который преодолевает Закон “Об оценочной деятельности”,— наличие различных организаций, ведомств и служб, наделенных правом определения стоимости объектов собственности.

Не секрет, что оценкой имущества с целью его приватизации или продажи в настоящее время активно занимается Министерство по управлению государственным имуществом (Мингосимущество), используя собственную методику и исходя из балансовой стоимости подлежащих приватизации или продаже объектов. В Москве же такую деятельность осуществляет Комитет Правительства Москвы по управлению имуществом (Москомимущество). Прежде эти организации часто упрекали в субъективности в связи с занижением стоимости приватизируемого имущества.[[11]](#footnote-11) Теперь же, когда речь идет о быстром пополнении государственного и муниципального бюджетов, они заинтересованы в продаже государственной и муниципальной собственности как можно дороже.

С целью записи в бюджетные доходы возможно большего числа поступлений разработаны определенные комбинации с государственным имуществом — от его залога в обмен на кредиты до передачи регионам взамен государственных субсидий. Причем, чем выше оценка стоимости государственного имущества при передаче его регионам, тем более значительную часть задолженности федерального бюджета этим регионам сможет погасить Правительство. Возрастут также основанные на заведомо нереальной оценке стоимости переданных регионам объектов собственности и поэтому неоправданные ожидания увеличения налоговых поступлений от этого имущества в государственный бюджет.

Начавшее зарождаться, особенно активно в Москве, кредитование под залог в основном недвижимости, практикуемое банками, с помощью этого закона будет более унифицированным и цивилизованным. Ведь раньше стоимость имущества определяли собственные специалисты-оценщики, сотрудники банков, исходя из сложившейся в данном банке практики и имеющихся у него на данный момент кредитных ресурсов. Согласно банковской оценке, стоимость объекта собственности, становящейся залогом, как правило, гораздо ниже его рыночной стоимости. В этой связи в случае невозврата кредита и отчуждения залога возникают остроконфликтные ситуации, поскольку оказывается, что банку переходит имущество, которое в реальной действительности стоит в несколько раз дороже, чем согласно оценке, сделанной банковским оценщиком и зафиксированной в договоре о залоге.[[12]](#footnote-12)

В настоящее время оценкой стоимости имущества с целью установления размеров налогов занимаются и государственные налоговые органы. Оцениваются стоимость находящихся в собственности граждан жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений, моторных лодок, вертолетов, самолетов и так далее, а также денежные доходы граждан. С этой же целью оценивается имущество предприятий.

И здесь отсутствие независимой оценки зачастую наносит ущерб и государству, и предприятиям, и гражданам.

Закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” решает перечисленные выше проблемы, нейтрализуя заинтересованные в завышении или в занижении оценки имущества ведомства путем введения независимой профессиональной оценки.

Согласно закону лишь независимые профессиональные оценщики могут заниматься оценочной деятельностью. Именно они, в силу своей профессии владеющие соответствующими методиками и объективно не заинтересованные в недооценке или завышении стоимости имущества, способны объективно выполнять те функции, которые в настоящее время находятся в ведении приведенных выше органов и организаций. Независимых профессиональных оценщиков могут в случае необходимости нанимать как налоговые органы, так и налогоплательщики.

На основании заключения независимого профессионального оценщика смогут при желании защитить свои интересы граждане. Это становится возможным благодаря включению в Закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” возможности граждан и юридических лиц оспаривать правильность сделанной кем-либо оценки принадлежащего им имущества, в том числе и в целях налогообложения.

Возможность оспаривать оценку имущества вытекает из формулировки рыночной цены, используемой во всем цивилизованном мире, согласно которой под рыночной ценой подразумевается наиболее вероятная средняя цена, по которой этот объект может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны располагают информацией и действуют в своих интересах. Такое определение фиксирует вероятностную природу рыночной цены и, следовательно, ее стоимость.

Принцип оспоримости оценки имущества дает гражданам и предприятиям, всем участникам рыночных отношений реальную возможность защиты своих прав, в том числе через суд.

Профессиональными оценщиками могут быть как индивидуальные предприниматели, так и юридические лица. При этом обязательными требованиями к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц наряду с уплатой сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности и государственной регистрацией в качестве юридического лица закон также предусматривает наличие в штате этого юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности. Как видится, данное требование слишком упрощает создание юридического лица, специализирующегося на оценочной деятельности. Кроме того, качество работы такой организации оставляет желать лучшего. Из сказанного можно сделать вывод, что необходимость корректировки нового закона в этой части уже сейчас актуальна.

Закон дает заказчику ряд реальных гарантий оценки в целях защиты его интересов. Профессиональными оценщиками не могут быть лица, заинтересованные в результатах оценки. Оценщики не должны быть учредителями, собственниками, акционерами или должностными лицами данного акционерного общества, либо заказчиками, либо физическими лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоять с такими лицами в близком родстве или свойстве. Кроме того, результаты оценки, так же, как и условия ее проведения, фиксируются в договоре между оценщиком и заказчиком и в так называемом отчете об оценке объекта.

***Б) основания возникновения отношения по оценке собственности***

Основанием возникновения отношений между участниками отношений по оценке собственности является договор. Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме, хотя и не требует нотариального удостоверения. В нем должны содержаться сведения об оценщике, в том числе о его профессиональном образовании, о наличии у него лицензии на осуществление оценочной деятельности, а также точная информация об объекте оценки, включая его описание. Договор является документом, фиксирующим условия проведения оценки.

О надлежащем выполнении договора оценки свидетельствует передаваемый заказчику отчет профессионального оценщика об оценке объекта. Этот документ очень важен, так как содержит сведения доказательного значения, то есть итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, содержащаяся в отчете, считается достоверной, если в судебном порядке не доказано иное.[[13]](#footnote-13) Хотя судьи не могут обязать какую-либо из сторон спора к заключению договора об отчуждении объекта по стоимости, установленной оценкой, предположение о достоверности и величине стоимости объекта оценки согласно отчету оценщика может использоваться судами во всех случаях рассмотрения споров по оценке, в том числе служить основанием для изменения решения о неправильном налогообложении.

При возникновении спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе, если имеется и иной отчет об оценке того же объекта собственности, спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с установленной подведомственностью. Суд, принявший к рассмотрению дело о достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки или же в связи с рассмотрением дела с иным предметом иска, вправе своим определением назначить оценщика для проведения повторной оценки объекта оценки в порядке, установленном процессуальным законодательством Российской Федерации, и с учетом положений рассматриваемого Федерального закона.

Важным условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, является страхование их профессиональной (гражданской) ответственности. Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования — наличие у него страхового полиса согласно федеральному закону является обязательным условием для получения лицензии на осуществление оценочной деятельности. Страховая сумма в случае недобросовестной оценки имущества гарантирует заказчику, если он потерпел по этой причине материальный ущерб, определенную денежную компенсацию.

Согласно федеральному закону профессиональные оценщики имеют право объединяться между собой по профессиональным интересам в саморегулируемые организации, которые защищают профессиональные интересы оценщиков, повышают их профессиональный уровень, содействуют государственным или частным образовательным учреждениям в подготовке образовательных программ для профессионального обучения оценщиков, разрабатывают стандарты оценки, системы контроля за качеством и сертификацией оценочных услуг, контролируют профессиональную деятельность оценщиков и т. д.

Это не означает, что профессиональные оценщики обязаны участвовать в деятельности саморегулируемых профессиональных организаций. Они могут заниматься оценочной деятельностью не будучи их членами.

Принцип добровольности участия в саморегулируемых профессиональных организациях обеспечивает оценщику его независимость от этих организаций. Независимость оценки обеспечивается также положениями федерального закона о недопущении вмешательства в оценку имущества заинтересованных лиц, в том числе заказчика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов оценки. В целях достижения объективного результата оценочной деятельности профессиональные оценщики имеют право самостоятельно применять методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки, требовать от заказчика при проведении обязательной оценки доступа к документации, необходимой для этой оценки.

Федеральный закон “Об оценочной деятельности” дает государству возможность регулировать, в том числе контролировать оценочную деятельность. Согласно федеральному закону контроль за оценочной деятельностью будет осуществляться уполномоченным Правительством РФ органом, органами лицензирования, а также саморегулируемыми организациями оценщиков. Их совместная деятельность обеспечивается создаваемым общественным советом, в который входят должностные лица уполномоченного государственного органа и представители саморегулируемых организаций оценщиков.

Функции уполномоченного государственного органа по регулированию оценочной сферы деятельности осуществляются путем контроля за оценочной деятельностью, взаимодействия с другими органами государственной власти, координации их действий с действиями саморегулируемых организаций, определения органа лицензирования оценочной деятельности и его порядка по видам объектов оценки, при помощи согласования систем добровольной сертификации саморегулируемых организаций, стандартов оценки, а также перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, и профессиональной подготовке оценщиков.

Уполномоченный орган определяет порядок лицензирования оценочной деятельности. Причем уполномоченный орган вправе ходатайствовать об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности. При этом в законе дан исчерпывающий перечень оснований для такого отзыва, который во избежание имеющих место на практике произвольных решений не может быть расширен или изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений к этому закону.

А в целом — хорош или плох окажется данный закон, решит ли он возложенные на него надежды законодателей и специалистов, реальные проблемы с оценкой имущества для собственников предприятий или нашего с вами имущества, покажет время, ведь, например, окончательные положения по обязательному страхованию гражданской ответственности оценщиков и лицензированию данного вида деятельности ожидаются не ранее 2000 года

**2.2. Порядок привлечения оценщика в качестве эксперта в работе судебных органов.**

После проведенного анализа положений Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", остановимся на практических вопросах привлечения оценщика в суде и арбитражном суде для разрешения споров там, где требуется оценка.

Такая возможность заложена законодателем в ст. 9 Закона от 29 июля 1998 г., согласно которой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка соответствующего объекта, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда - общей юрисдикции или арбитражного.

Действующие процессуальные нормы (ст. 74 ГПК РСФСР, ст. 66 АПК РФ) предусматривают возможность участия в судопроизводстве оценщика как лица, обладающего специальными познаниями, лишь в качестве эксперта. Его оценочная деятельность в суде и арбитражном суде является экспертизой и регламентируется процессуальным законодательством, а представленный им по итогам оценки документ является не чем иным, как заключением эксперта.

В ГПК РСФСР и АПК РФ не предусмотрены случаи поручения экспертизы оценщику, хотя необходимость участия оценщика в качестве эксперта законодательно обусловлена тем, что по искам об истребовании имущества цена иска определяется исходя из стоимости имущества, по искам об истребовании земельного участка - исходя из стоимости земельного участка по установленной цене, а при ее отсутствии - по рыночной цене (ст. 92 АПК РФ). Стоимость строения по искам о праве собственности на них определяется на основании оценки (ст. 83 ГПК РСФСР). Согласно ст. 128 АПК РФ при присуждении имущества арбитражный суд в своем решении обязан указать стоимость подлежащего передаче имущества. Аналогичная норма содержится в ст. 200 ГПК РСФСР.

Закон определяет понятие "рыночной стоимости" объекта оценки, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Установлена обязательность проведения оценки в случаях вовлечения в сделку соответствующих объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при возникновении спора о стоимости имущества, а также в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки, при разделе имущества разводящихся супругов, в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы и т.д.

Между тем данное положение не может впрямую распространяться на проведение экспертизы в гражданском и арбитражном процессе, так как ГПК РСФСР и АПК РФ не предусматривают обязательного проведения экспертизы, в том числе с участием оценщика. Это обусловлено тем, что и в гражданском, и в арбитражном процессе бремя доказывания лежит на сторонах, т.е. каждая сторона или каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основание своих требований и возражений (ст. 50 ГПК РСФСР, ст. 53 АПК РФ). Причем АПК РФ не дает права арбитражному суду по собственной инициативе назначить экспертизу. Это он может сделать лишь при наличии ходатайства лица, участвующего в деле (ст. 66 АПК).

В судебной практике экспертиза проводится работниками экспертных учреждений либо иными специалистами, которым она поручена судом или арбитражным судом. Следует иметь в виду, что, хотя в сфере оценочной деятельности отсутствуют специализированные экспертные учреждения, согласно Закону (ст. 22) оценщики могут объединяться в саморегулируемые организации, которые обладают функцией контроля за качеством осуществляемой оценочной деятельности. К таким организациям, в частности, относится Российское общество оценщиков.

Качество экспертного заключения напрямую зависит от профессиональной подготовки и квалификации специалиста, приглашаемого в качестве эксперта, его добросовестности, беспристрастности, объективности. По Закону (ст. 24), к оценочной деятельности могут допускаться только лица, зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя, получившие профессиональные знания в области оценочной деятельности по специальным программам и лицензию на осуществление этой деятельности, а также заключившие договор страхования гражданской ответственности. Поэтому при поручении проведения экспертизы оценщику судьи должны удостовериться о наличии у него соответствующих документов (свидетельство о регистрации, документ об образовании, лицензия, страховой полис).

Судьям следует также иметь в виду, что, наряду с закрепленными в ГПК РСФСР и АПК РФ основаниями отвода эксперта, оценщик не может проводить оценку, если он является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, имеет вещные или обязательственные права, а также если юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы (ст. 16 Закона).

Для получения обоснованного заключения в определении о назначении экспертизы с привлечением оценщика судьям следует указать вид объекта оценки и вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки (рыночная или иная).

Эксперт, если это необходимо для дачи заключения, имеет право знакомиться с материалами дела, участвовать в заседаниях арбитражного суда, задавать вопросы, просить суд о предоставлении дополнительных материалов. Он может отказаться от дачи заключения, если представленные ему материалы недостаточны или если он не обладает знаниями, необходимыми для выполнения возложенной на него обязанности (ст. 76 ГПК РСФСР, ст. 45 АПК РФ).

Законом (ст. 14) оценщику предоставлено также право:

применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

требовать при проведении оценки соответствующего объекта обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления оценки;

получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки;

запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки, оценщик об этом указывает;

привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов;

отказаться от проведения оценки в случаях, если не обеспечено предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечены соответствующие условия работы.

В обязанности эксперта входит дача объективного заключения по поставленным вопросам. Согласно Закону (ст. 11) надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта.

Как указано в Законе, отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете полагается указать критерии установления стоимости объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть также указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценки объекта; юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества. Следует дать точное описание объекта оценки, а в отношении объекта, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и указать балансовую стоимость данного объекта оценки. Называются стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта, обоснование их использования при проведении оценки, перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки допущения. В отчете должны присутствовать последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки.

Отчет подписывается оценщиком и заверяется его печатью. В случае если оценка имущества проводилась несколькими оценщиками по разным объектам оценки, входящим в состав этого имущества, то отчет подписывается каждым оценщиком с указанием объектов, по которым он проводил оценку.

Представляется, что именно отчет и должен составлять исследовательскую часть заключения эксперта-оценщика, поскольку его содержание в таком виде позволит судьям в достаточной степени оценить заключение наряду с другими доказательствами.

Следует иметь в виду, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете и, соответственно, в заключении эксперта-оценщика, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.[[14]](#footnote-14)

В случае же наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, зафиксированной в отчете, спор подлежит рассмотрению судом или арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью.

Суд или арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

За работу, выполненную по поручению суда или арбитражного суда, эксперты получают вознаграждение. При этом судьи должны иметь в виду, что по Закону (ст. 16) размер оплаты оценщику за проведение оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Впервые вопросы участия оценщика в судопроизводстве были подробно рассмотрены на научно-практическом семинаре "Оценка для целей судопроизводства в арбитражном суде", проведенном Российским обществом оценщиков совместно с Арбитражным судом города Москвы и Университетом права и управления 25-26 июня 1998 г.[[15]](#footnote-15)

В рамках семинара была проведена деловая игра "Участие оценщика в арбитражном процессе".

В последующем планируется совместно с судьями провести для оценщиков научно-практические семинары по темам: оценка для целей судопроизводства в судах общей юрисдикции, оценка для целей исполнительного судопроизводства, оценка в процедуре банкротства и реструктуризации задолженности предприятия.

Отрадно, что на вступление в силу Федерального Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” отреагировал Высший арбитражный Суд Российской Федерации, который в своем информационном письме от 9 сентября 1998г. №С5-7/УЗ-693 обратил внимание судей на ряд существенных положений указанного нормативного акта.

На мой взгляд, существует необходимость ознакомления судей со стандартами и методиками оценки для того, чтобы они могли свободно ориентироваться в сравнительно новом для них виде экспертизы и характере споров, правильно оценить заключение эксперта-оценщика и вынести обоснованное решение по спору о достоверности величины стоимости объекта оценки.

В заключение данной главы следует отметить, что перспективы и успех использования оценки недвижимости для решения государственных задач неразрывно связаны с учетом национальных российских особенностей. Без учета уроков развития русской оценочной статистики формирование государственной политики в области недвижимости, скорее всего, будет повторять ошибки, уже имевшие место в истории Российского государства.

**2.3. Оценка собственности в хозяйственной деятельности юридических лиц:**

***А) оценка имущества, вносимого в уставный капитал.***

Действующее гражданское законодательство, регулирующее порядок создания юридических лиц предъявляет целый ряд требований к порядку формирования их уставного капитала.

Одним из первых нормативных актов в этом плане был Федеральный Закон “О сельскохозяйственной кооперации” (№193-ФЗ от 08.12.95г.) где в ст. 5 указывалось, что “в случае внесения в счет паевого взноса лицом, вступившим в кооператив, земельных участков, земельных и имущественных долей и иного имущества либо имущественных прав денежная оценка паевых взносов производится правлением кооператива и утверждается общим собранием членов кооператива.” При этом законодатель предоставлял Общему собранию членов кооператива право самостоятельно утверждать методику денежной оценки передаваемого имущества и поручать правлению кооператива на основе этой методики организовать работу по денежной оценке указанного имущества. Результаты такой оценки подлежали утверждению наблюдательным советом кооператива. В этом случае на общее собрание членов кооператива выносились только спорные вопросы по оценке земельных участков, земельных и имущественных долей и иного имущества. Наверное, не имеет смысла доказывать тот факт, что при подобном подходе результаты оценки были далеко не идеальны. Правда, в Законе существует оговорка о том, что по решению общего собрания членов кооператива денежная оценка паевых взносов может быть подвергнута независимой экспертной проверке. Но вряд ли начиная с 1995 года члены сельскохозяйственных кооперативов активно прибегали к услугам независимых оценщиков при определении стоимости паевых взносов.

Вступивший в действие Федеральный Закон №41-ФЗ “О производственных кооперативах”[[16]](#footnote-16) также определил, что решение вопросов оценки паевого взноса при образовании кооператива принимается по взаимной договоренности членов кооператива на основе сложившихся на рынке цен, а при вступлении в кооператив новых членов комиссией, назначаемой правлением кооператива. Однако, оценка паевого взноса, превышающего двести пятьдесят установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, должна быть подтверждена независимым экспертом (ст.10). Эта императивная норма с одной стороны предоставляла определенные гарантии членам кооператива от необъективного определения размера паевых взносов, с другой – расширяла поле деятельности экспертов-оценщиков.

Более взвешенно к вопросам оценки вкладов, вносимых в уставный капитал юридических лиц, законодатель подошел при разработке Федерального Закона “Об обществах с ограниченной ответственностью” №14-ФЗ от 08.02.95г. В тексте данного нормативного документа сохранен основной порядок денежной оценки неденежных вкладов в уставный капитал – статья 15 Закона относит решение этого вопроса к компетенции общего собрания участников, причем такое решение должно быть единогласным.[[17]](#footnote-17) Если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более двухсот минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на дату представления документов для государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком.Номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества, оплачиваемой таким неденежным вкладом, не может превышать сумму оценки указанного вклада, определенную независимым оценщиком.

Новеллой в правовом регулировании вопросов оценки вкладов в уставный капитал юридических лиц является положение о том, что в случае внесения в уставный капитал общества неденежных вкладов участники общества и независимый оценщик в течение трех лет с момента государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества солидарно несут при недостаточности имущества общества субсидиарную ответственность по его обязательствам в размере завышения стоимости неденежных вкладов. Безусловно, указанная норма служит повышению качественного уровня оказания оценщиками своих услуг и ответственности за принимаемые ими решения.

Более подробно остановимся на положениях Федерального Закона “Об акционерных обществах”, который был принят Государственной Думой 24 ноября 1995 года и вступил в действие с 1 января 1996 года.

Закон, можно сказать, пропитан требованиями к оценщикам. Так, согласно п. 1 ст.2 Закона акционерным обществом признается коммерческая организация, уставной капитал которой разделен на определенное количество акций. Формирование уставного капитала акционерных обществ возможно, помимо денежных взносов, за счет: ценных бумаг, имущественных прав, а также иных прав, имеющих денежную оценку. Согласно ст.9 этого Закона решение об утверждении стоимостной оценки уставного капитала принимается учредителями. Но понятно, что они не могут обойтись здесь без профессионалов — независимых оценщиков.

Проводя оценки, они неизбежно должны ориентироваться на ст. 77 Закона об акционерных обществах "Определение рыночной стоимости имущества". Конечно же, одним из важнейших элементов расчетов является обоснование рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих акционерным обществах.[[18]](#footnote-18) Особое значение эта проблема приобретает при установлении ликвидационной стоимости акционерных обществ. Ведь согласно ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Как оценить стоимость такой недвижимости? Ответить на этот уже довольно часто встречающийся в жизни вопрос в состоянии только специально подготовленные специалисты — оценщики.

В соответствии с п. 6 ст. 66 ГК денежная оценка вклада участника хозяйственного общества производится по соглашению между учредителями (участниками) общества и в случаях, предусмотренных законом, подлежит независимой экспертной проверке.

Закон об акционерных обществах (п. 3 ст. 34) предусматривает, что денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении общества, производится по соглашению между учредителями. При оплате дополнительных акций и иных ценных бумаг общества неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций и иных ценных бумаг, производится советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Если номинальная стоимость приобретаемых таким способом акций и иных ценных бумаг общества составляет более двухсот установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, необходима денежная оценка независимым оценщиком (аудитором) имущества, вносимого в оплату акций и иных ценных бумаг общества.

Привлечение независимого оценщика (аудитора) для определения рыночной стоимости имущества обязательно в случае выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций (п. 3 ст. 77 Закона об акционерных обществах).

Как отмечалось выше, в соответствии с Законом об акционерных обществах денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при учреждении общества, производится по соглашению между учредителями (п. 3 ст. 34 Закона об акционерных обществах). При этом согласно п. 3 ст. 9 Закона об акционерных обществах решение учредителей о денежной оценке вносимых в оплату акций ценных бумаг, других вещей, имущественных прав либо иных прав, имеющих денежную оценку, должно быть принято единогласно. Таким образом, законодатель передает решение вопроса об оценке вкладов при создании общества его учредителям, полагая, что наилучшими контролерами, которые не дадут завысить стоимость вклада учредителя, являются другие соучредители, так как подобное завышение ущемит прежде всего их права. Однако на практике нельзя исключить как возможной ошибки учредителей, так и преднамеренного сговора.

Действующее акционерное законодательство не содержит норм, регулирующих подходы к оценке вклада в уставный капитал в виде предоставления права пользования имуществом. Такого пробела было лишено Положение об акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью № 590, предусматривавшее способ оценки подобного рода вкладов. Согласно п. 17 указанного Положения в случаях, когда имущество передано участником обществу только в пользование, размер вклада и соответственно доля участника определяются исходя из арендной платы за пользование имуществом, исчисленной за весь указанный в учредительных документах срок деятельности общества или другой установленный участниками срок.[[19]](#footnote-19) Норма носила диспозитивный характер, поскольку участники могли предусмотреть в учредительных документах иной способ оценки вклада путем передачи имущества в пользование.

Представляется что, подход к оценке стоимости вклада в уставный капитал путем передачи имущества в пользование посредством капитализации арендной платы является правомерным. Для имущества, имеющего в связи с амортизацией предельный срок использования, этот срок и должен стать предельным при расчете стоимости вклада. Поскольку подход к расчету арендной платы может быть различным, в уставе или Положении об уставном капитале, очевидно, следовало бы сделать ссылку на то, что арендная плата определяется исходя из рыночных цен за пользование подобным имуществом, сложившихся в месте нахождения акционерного общества.

Внесение в качестве вклада в уставный капитал права пользования имуществом представляет интерес также и в части сохранения правовой связи между акционером и внесенным им в оплату акций вкладом. Возникает коллизия: акционерное общество своим уставным капиталом должно обеспечивать гарантии исполнения обязательств перед кредиторами и право акционеров на ликвидационную квоту, в то время как при истечении срока пользования переданным в уставный капитал имуществом или в случае ликвидации общества акционер вправе требовать возврата принадлежащего ему на праве собственности имущества.

Ситуацию, когда акционер вносит в уставный капитал право пользования имуществом, можно классифицировать как передачу в собственность акционерного общества имущественного права пользования объектом в соответствии с заранее оговоренным условием возврата, что отражается на оценке вклада акционера в уставный капитал (количестве причитающихся ему акций). Очевидно предположение, что стоимость имущества в качестве вклада в уставный капитал значительно выше права пользования этим же имуществом.

Представляется целесообразным распространить на оценку неденежных вкладов в уставный капитал учредителями норму п. 3 ст. 34 Закона об акционерных обществах, определяющую необходимость денежной оценки независимым оценщиком (аудитором) имущества, вносимого в оплату дополнительно размещаемых акций общества, если номинальная стоимость приобретаемых таким способом акций составляет более двухсот установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда. До внесения такого изменения в действующий Закон норму об экспертизе вкладов учредителей было бы правильно предусмотреть в договоре о создании общества и его уставе. Такое положение минимизировало бы риски будущих кредиторов и инвесторов акционерного общества, а также обеспечило реальный стартовый капитал для его функционирования.

Возникает разумный вопрос: а следует ли учредителям в договоре о создании общества и в уставе предусматривать локальные нормы, явно ужесточающие требования к ним же самим в сравнении с нормами, предусмотренными действующим законодательством? На наш взгляд, да, поскольку такие нормы являются дополнительными гарантиями будущих кредиторов и акционеров общества, а также самих учредителей от недобросовестности друг друга. Очевидно, и в российской предпринимательской практике наступит время более внимательного отношения к гарантиям исполнения обязательств, когда кредиторы и инвесторы будут тщательно изучать внутренние документы общества, прежде чем принять решение о заключении договора или приобретении акций.

***Б) оценка интеллектуальной собственности в уставном капитале***

В предпринимательской деятельности часто возникают проблемы, связанные с использованием интеллектуальной собственности в уставном капитале предприятий и организаций. Особую актуальность внесение интеллектуальной собственности в уставный капитал приобретает в связи с тем, что в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" (ст. 26) минимальный уставный капитал открытого акционерного общества должен составлять не менее тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда, установленного на дату регистрации общества, а закрытого акционерного общества - не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда.

В то же время в действующих законодательных актах содержатся нормы, регулирующие основные вопросы использования интеллектуальной собственности, включая и ее использование в уставном капитале предприятий.

Впервые принципиальная возможность внесения интеллектуальной собственности в уставный капитал была введена в предпринимательскую деятельность России в 1990 году Положением об акционерных обществах (постановление Совета Министров РСФСР от 25 декабря 1990 года № 601)[[20]](#footnote-20), а затем эта норма права вошла в Гражданский кодекс РФ.

Понятие "интеллектуальная собственность" включает права, относящиеся к литературным, художественным и научным произведениям, исполнительской деятельности, изобретениям, научным открытиям, промышленным образцам, товарным знакам, знакам обслуживания, фирменным наименованиям и коммерческим обозначениям, к защите против недобросовестной конкуренции, а также все другие права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях (п. VIII ст. 2 Конвенции, учреждающей Всемирную организацию интеллектуальной собственности).

Под внесением интеллектуальной собственности в уставный капитал понимается передача имущественного права - права на использование объектов интеллектуальной собственности. На практике надо учитывать, что объекты интеллектуальной собственности (например, описания изобретений или изображения промышленных образцов) могут публиковаться в открытой печати и, таким образом, становиться общеизвестными, но правом на их использование (имущественным правом) могут обладать только патентообладатели или лица, получившие разрешение (лицензию) от патентообладателей. Именно в этом и состоит основное отличие объектов интеллектуальной собственности (нематериальных активов предприятия) от материальных объектов собственности, используемых в качестве вклада в уставный капитал.

Отношения по созданию и использованию произведений науки, литературы и искусства, открытий, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, программных средств для электронно-вычислительной техники и других объектов интеллектуальной собственности регулируются ГК РФ, Законом РФ "Об авторском праве и смежных правах", Патентным законом РФ, законами Российской Федерации "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров", "О правовой охране программ для электронных вычислительных машин и баз данных", "О правовой охране интегральных микросхем", межправительственными соглашениями и международными договорами, в частности Парижской конвенцией по охране промышленной собственности от 20 марта 1883 года (по состоянию на 14 июля 1967 года) (далее - Парижская конвенция), а также другими нормативными актами.

Кроме того, необходимо учитывать требования нормативных актов по ведению бухгалтерского учета и отчетности в части использования интеллектуальной собственности в качестве нематериальных активов предприятия.

При вложении интеллектуальной собственности в уставный капитал предприятия права собственности и права на использование объектов интеллектуальной собственности переходят к предприятию, то есть предприятие становится собственником интеллектуальной собственности. Эта особенность была отмечена в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в п. 17 которого указано, что коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами) (ст. 48, п. 3 ст. 213 ГК).

Приобретение предприятием имущественных прав (прав собственности) на интеллектуальную собственность приводит к возникновению возможности их отчуждения, ибо предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему (закрепленным за ним) имуществом. Поэтому «*возможны ситуации, когда вложенные в уставный капитал права на использование интеллектуальной собственности могут быть в установленном законом порядке отчуждены от собственника и переданы его кредиторам*.»[[21]](#footnote-21)

Это обстоятельство является существенным для предотвращения использования гражданами в уставном капитале предприятий под видом интеллектуальной собственности своих знаний, опыта и квалификации, то есть не результатов интеллектуального труда (объектов интеллектуальной собственности), а способностей к труду (интеллектуального потенциала и (или) квалификации), право распоряжаться которыми является личным неотчуждаемым правом гражданина.

Внесение интеллектуальной собственности в уставный капитал целесообразно проводить в следующем порядке:

во-первых, относительно объекта интеллектуальной собственности необходимо провести экспертизу наличия и правильности оформления объекта интеллектуальной собственности;

во-вторых, что касается учредительных документов - следует соответствующим образом подготовить тексты устава и учредительного договора к внесению интеллектуальной собственности в уставный капитал;

на третьем этапе происходит процедура оформления документов, подтверждающих передачу имущественных прав на интеллектуальную собственность и принятие интеллектуальной собственности в качестве вклада в уставный капитал;

четвертый этап состоит из процедуры оценки стоимости интеллектуальной собственности и оформление стоимостных документов;

завершающий, пятый этап, включает в себя оформление первичных бухгалтерских документов и учет интеллектуальной собственности в нематериальных активах предприятия.

В соответствии со ст. 128 ГК к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность).

Объектами интеллектуальной собственности являются зафиксированные на материальных носителях произведения науки, литературы, искусства и других видов творческой деятельности в сфере производства, в том числе открытия, изобретения, промышленные образцы, программы для ЭВМ, базы данных, экспертные системы, "ноу-хау", торговые секреты, товарные знаки, фирменные наименования, знаки обслуживания и другие результаты творческой деятельности.

На практике надо учитывать, что понятие "объекты интеллектуальной собственности" включает в себя понятие "объекты промышленной собственности", под которыми в соответствии с Парижской конвенцией понимают объекты, имеющие официальные охранные документы, - "патенты на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки, знаки обслуживания, фирменные наименования и указания происхождения или наименования места происхождения", и понятие "объекты авторского права" - "произведения науки, литературы и искусства, являющиеся результатом творческой деятельности, независимо от назначения и достоинства произведения, а также от способа его выражения" (Закон РФ "Об авторском праве и смежных правах"), которые не имеют официальных охранных документов, и права, на которые возникают непосредственно по факту создания произведений.

В соответствии с Положением о бухгалтерском учете и отчетности в РФ к нематериальным активам предприятия, используемым в течение длительного периода (свыше одного года) в хозяйственной деятельности и приносящим доход, относятся права, возникающие:

- из авторских и иных договоров на произведения науки, литературы, искусства и объекты смежных прав, на программы для ЭВМ, базы данных и др.;

- из патентов на изобретения, промышленные образцы, селекционные достижения;

- из свидетельств на полезные модели, товарные знаки и знаки обслуживания или лицензионных договоров на их использование;

- из прав на "ноу-хау" и др.[[22]](#footnote-22)

Поэтому при внесении интеллектуальной собственности в уставный капитал в первую очередь необходимо проверить факт наличия объекта интеллектуальной собственности и возможность его использования в сфере производства в течение долгосрочного периода.

Это достигается проверкой документов, в которых этот объект описан, изображен или иным образом зафиксирован на материальных носителях, а также проверкой документов, подтверждающих возможность практического использования в производственном процессе предприятия. При этом необходимо не только идентифицировать данный объект интеллектуальной собственности, но и документально подтвердить, что его использование будет приносить доход предприятию.

По правилам бухгалтерского учета уставный капитал формируется путем вкладов (в денежном выражении) участников (собственников) в имущество предприятия для обеспечения его деятельности.

Уставный капитал формируется в тех размерах, в той форме и в таком порядке, в которых они определены в учредительных документах. Поэтому в учредительных документах должна быть предусмотрена возможность и определен механизм внесения (а в отдельных случаях и изъятия) интеллектуальной собственности в уставный капитал.

Принципиальным является правильное документальное оформление официальной передачи прав собственности (прав использования) на данный объект интеллектуальной собственности, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 31 Закона РФ "Об авторском праве и смежных правах" права на использование произведения, прямо не переданные по договору, считаются не переданными.

Необходимо учитывать, что в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества могут вноситься имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку.

В связи с этим таким вкладом не может быть объект интеллектуальной собственности (патент, объект авторского права, включая программу для ЭВМ, и т. п.) или "ноу-хау". Однако в качестве вклада может быть признано право пользования таким объектом, передаваемое обществу или товариществу в соответствии с лицензионным договором, который должен быть зарегистрирован в порядке, предусмотренном законодательством (п. 17 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

При этом следует иметь в виду, что отдельные договоры, в частности договоры об уступке и лицензионные договоры на объекты промышленной собственности, подлежат обязательной регистрации в Патентном ведомстве и без такой регистрации признаются недействительными (п. 6 ст. 10, п. 2 ст. 13 Патентного закона РФ, ст. 27 Закона РФ "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров").

Права на использование интеллектуальной собственности, переданные в уставный капитал в качестве вкладов, как и любое другое имущество, оцениваются в денежном выражении и учитываются на балансе предприятия в качестве нематериальных активов. На практике важно правильно оформить документы, в которых отражается стоимость приобретения (создания) интеллектуальной собственности и величина затрат, необходимых для приведения объекта интеллектуальной собственности в состояние, пригодное для его использования на предприятии.

Сложность оценки интеллектуальной собственности обусловлена тем обстоятельством, что, несмотря на публикуемые иногда в печати заявления, принципиально невозможно разработать единую универсальную методику такой оценки, поскольку каждый из объектов интеллектуальной собственности должен быть не только оригинальным, но и условия практического использования объектов интеллектуальной собственности в производственной деятельности разных предприятий, как правило, неодинаковы. Поэтому на практике обычно проводят расчет обоснованной рыночной стоимости одновременно по нескольким методикам, индивидуально для каждого объекта интеллектуальной собственности, с тем чтобы были учтены все ценообразующие факторы, в том числе прошлые затраты на создание и приобретение этого объекта, рыночная конъюнктура и возможность приносить доход предприятию.

Например, при определении рыночной стоимости товарных знаков учитывается не только стоимость их разработки и регистрации, но и затраты предприятия на рекламу, другие факторы, прямо или косвенно влияющие на формирование репутации и известности у потребителей (создание положительного имиджа фирмы), на величину дополнительного дохода предприятия от использования конкретных товарных знаков.

Для целей бухгалтерского учета оценка имущества по общему правилу осуществляется в денежном выражении путем суммирования фактически произведенных расходов (п. 11 Положения о бухгалтерском учете и отчетности в РФ).

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий при отражении стоимости интеллектуальной собственности на счете 04 (счет учета нематериальных активов предприятия) различают следующие способы определения первоначальной (балансовой) стоимости:

- при внесении учредителями вкладов в уставный капитал - по договоренности сторон;

- при приобретении за плату у других предприятий и лиц - исходя из фактически произведенных затрат по приобретению и приведению в состояние готовности этих объектов;

- полученных от других предприятий и лиц безвозмездно экспертным путем.

При этом в интересах как владельца предприятия, приобретающего интеллектуальную собственность, так и первоначальных собственников интеллектуальной собственности необходимо как можно более обоснованно определить действительную рыночную стоимость интеллектуальной собственности, учитывающую не только затраты на создание данного объекта собственности и подготовку его к полезному использованию, но и способность интеллектуальной собственности приносить реальную прибыль (доход) при использовании в предпринимательской деятельности предприятия.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать следующие практические выводы:

1. В уставный капитал предприятия в качестве интеллектуальной собственности могут быть внесены только имущественные права на использование результатов (произведений) интеллектуального и творческого труда, но не способности к труду и не сами объекты интеллектуальной собственности.

2. При передаче интеллектуальной собственности в уставный капитал необходимо соответствующее оформление учредительных документов предприятия, документов, позволяющих однозначно идентифицировать объект интеллектуальной собственности как произведение (результат) творческой деятельности, используемое в производственной деятельности предприятия в течение длительного периода, стоимостных документов и документов, подтверждающих факт передачи самого объекта интеллектуальной собственности, всех прав собственности на интеллектуальную собственность или права на использование интеллектуальной собственности предприятию.

3. Наиболее сложным при внесении интеллектуальной собственности в уставный капитал является определение ее обоснованной рыночной стоимости. Поэтому рекомендуется привлекать для этого независимых оценщиков, имеющих соответствующий опыт и квалификацию.

Реальную помощь в организации использования интеллектуальной собственности, защите и документальном оформлении прав могут оказать патентные поверенные - официально зарегистрированные в Государственном реестре специалисты по вопросам создания, правовой охраны и использования интеллектуальной собственности.

***В) переоценка основных фондов***

Наибольший толчок к расширению участия оценщиков в хозяйственных процессах был связан с переоценкой основных фондов. Правительство Российской Федерации 7 декабря 1996 г. приняло Постановление о переоценке основных фондов в 1997 году (№ 1442).

Такая переоценка проводилась в целях определения реальной стоимости основных фондов организаций на современном этапе рыночной экономики и создания предпосылок для нормализации инвестиционных процессов.[[23]](#footnote-23) Основные фонды переоценивались по состоянию на 1 января 1997 года. Это была уже третья переоценка основных фондов на новых началах. Наряду с традиционной переоценкой основных фондов путем индексации балансовой стоимости объектов описываемая переоценка, как и две предыдущие (на 1.01.1995 г. и на 1.01.1996 г.), не исключает привлечения независимых оценщиков. Ведь только они в состоянии провести переоценку основных фондов путем, как сказано в постановлении, "прямого пересчета стоимости отдельных объектов основных фондов по документально подтвержденным рыночным ценам на них."

Останавливаться на практических приемах проведения переоценки основных фондов в контексте настоящей работы не имеет смысла, поскольку это область исследования непосредственно оценочной науки. Кратко коснемся лишь вопросов, возникших в юридической практике по итогам прошедших переоценок.

Не секрет, что переоценка предприятиями основных фондов зачастую имела своей целью их (фондов) искусственное занижение (или завышение). Такие цели, при определенном “мастерстве” и заинтересованности оценщиков, достигались относительно легко. Но итогом подобных манипуляций зачастую становились многочисленные обращения в судебные инстанции лиц, чьи интересы были ущемлены результатами переоценки основных фондов. Как правило, это были споры, связанные с размещением акций.

Приведем лишь один, но характерный пример арбитражного дела.Общество с ограниченной ответственностью “Газгидросервис” (залогодатель) передало в залог коммерческому банку “Приполярный” (залогодержателю) 45000 принадлежащих ему обыкновенных акций открытого акционерного общества “Сенеганефтегазгеология”. В период действия договора произошла переоценка основных фондов акционерного общества и на сумму увеличения их стоимости осуществлена эмиссия дополнительных акций, которые были распределены между акционерами пропорционально числу ранее имевшихся у них. В результате этого число акций у общества, заключившего договор о залоге, увеличилось до 140065. В связи с невыполнением обязательств по договору, в обеспечение которого акции были переданы в залог, стороны пришли к соглашению об обращении взыскания на заложенные акции с направлением полученных от их продажи денежных средств на погашение долга.

Залогодержатель на основании этого заключил договор купли - продажи акций в количестве, определенном в договоре о залоге, уведомив держателя реестра акционеров о необходимости перерегистрации указанных акций на нового приобретателя. Однако в тот же день залогодержатель, покупатель акций и реестродержатель (ЗАО “Пур-А”) подписали дополнительное соглашение к договору купли - продажи, предусмотрев в нем увеличение количества продаваемых по договору акций до того числа, которое имелось у залогодателя после переоценки фондов акционерного общества и связанной с этим эмиссией дополнительных акций. На основании указанного соглашения в реестр акционеров были внесены соответствующие записи.

Залогодатель обратился в арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с иском к коммерческому банку - залогодержателю, реестродержателю и акционерному обществу, акции которого были предметом залога, с требованием о признании за ним права собственности на акции, владельцем которых он стал в результате переоценки основных фондов общества и эмиссии дополнительных акций, и соответственно о признании недействительным договора купли - продажи акций, заключенного залогодержателем с приобретателем этих ценных бумаг, а также внесенных на его основе записей в реестр акционеров о списании с лицевого счета залогодателя этих акций и восстановлении законной записи (дело № А50-CI-1290/98).

Арбитражный суд в иске отказал, мотивируя принятое решение тем, что после регистрации проспекта эмиссии пакет акций, принадлежащий залогодателю, автоматически увеличился и реализация залогодержателем всего этого пакета правомерна в силу статей 142, 143 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При проверке решения в порядке надзора оно было признано неправильным.

Договор о залоге заключался на определенное количество акций. Увеличение этого количества при наступлении каких-либо обстоятельств договором не предусматривалось. При таких условиях, а также с учетом того, что в залог передавалась не доля акционера - залогодателя в уставном капитале акционерного общества, а конкретное число акций определенного номинала, у коммерческого банка - залогодержателя не возникло права обращать взыскание на акции в большем количестве, чем предусмотрено договором.

Держатель реестра акционеров, осуществивший списание с лицевого счета истца большего количества акций без распоряжения или согласия собственника, действовал с нарушением пункта 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающего, что права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику.

В силу указанных обстоятельств иск залогодателя признан обоснованным и удовлетворен. Суд, в мотивировочной части своего решения, указал, что переоценка основных фондов акционерного общества и связанная с этим эмиссия дополнительных акций не являются основанием для изменения (увеличения) количества акций, ранее переданных их владельцем в залог, (если иное не вытекает из договора о залоге).

*Г) оценка ликвидационной стоимости имущества юридических лиц;*

# Ситуация банкротства и ликвидации предприятия является чрезвычайной, и вероятность позитивного решения проблемы неплатежей, обычно связанной с этой ситуацией, зависит от ценности имущества данного предприятия. И решение не только проблемы неплатежей, но и многих социальных вопросов для работников предприятия в определенной степени зависит от ценности имущества ликвидируемого предприятия.

# Оценка стоимости предприятия зависит во многих других случаях, а именно при:

* финансировании предприятия-должника;
* финансировании реорганизации предприятия;
* санации предприятия без судебного разбирательства;
* выработке плана погашения долгов предприятия-должника, оказавшегося под угрозой банкротства;
* анализе и выявлении возможности выделения отдельных производственных мощностей предприятия в экономически самостоятельные организации;
* оценке заявок на покупку предприятия;
* экспертизе мошеннических сделок по передаче прав собственности третьим лицам;
* экспертизе программ реорганизации предприятия.

По мнению ведущего американского специалиста по оценке профессора Ш. Пратта, «*ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной распродаже его активов*».[[24]](#footnote-24)

Оценка ликвидационной стоимости предприятия производится, когда:

* оценивается доля собственности, составляющая либо контрольный пакет акций, либо такую долю, которая способна вызвать продажу активов предприятия;
* прибыль предприятия от производственной деятельности невелика по сравнению со стоимостью ее чистых активов (рентабельность низкая или предприятие убыточное);
* принято решение о ликвидации предприятия;
* предприятие находится в состоянии банкротства.

Ликвидация предприятий подразделяется на упорядоченную (добровольную) ликвидацию и принудительную ликвидацию, соответственно ликвидационная стоимость подразделяется аналогично на упорядоченную ликвидационную стоимость и принудительную ликвидационную стоимость. Но в практике оценки выведен еще один вид ликвидационной стоимости, так называемая ликвидационная стоимость прекращения существования активов предприятия. В последнем случае активы предприятия не продаются, а списываются и уничтожаются, и это объясняется тем, что предприятие представляет собой отрицательную величину, так как требует от владельца предприятия определенных затрат на ликвидацию активов.

Переходя к правовым аспектам оценки в процессе ликвидации предприятий, необходимо отметить, что в случае ликвидации (банкротства) юридических лиц согласно ст. 56 Гражданского кодекса РФ юридические лица, кроме финансируемых собственником учреждений, отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом. Соответственно в вышеизложенной ситуации возникает потребность квалифицированно определить стоимость имущества, которым должник отвечает по своим обязательствам. В случае добровольной ликвидации полномочия по определению стоимости имущества возлагаются на орган принявший решение о ликвидации. Согласно статье 102. ФЗ “О несостоятельности (банкротстве)” инвентаризация и оценка имущества должника в ходе конкурсного производства осуществляется конкурсным управляющим.[[25]](#footnote-25)

Для осуществления указанной деятельности конкурсный управляющий вправе привлекать оценщиков и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника, если иное не установлено собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

В случае, если имуществом должника, подлежащим продаже в ходе конкурсного производства, является недвижимость, указанное имущество оценивается до продажи с привлечением независимого оценщика, если иное не установлено собранием кредиторов или комитетом кредиторов.

Оценщик в данной ситуации определяет рыночную стоимость имущества, с учетом срока реализации имущества на свободном рынке (экспозиции). При вынужденной ликвидации с сокращенным сроком экспозиции оценщиком определяется “аукционная” стоимость имущества. Но существует правовой нонсенс: в ряде законов существует понятие “рыночной стоимости”, но ее определение отнесено к полномочиям органов управления или органов, принявших решение о ликвидации. Привлечение оценщика не является обязательным требованием закона, соответственно объективность определения стоимости ликвидационной стоимости имущества возлагается на лиц, в квалификации, которых возникают большие сомнения, что несомненно ведет к нарушению прав кредиторов.

**2.3. Особенности оценки в сфере банковской деятельности;**

Банки, как и вся банковская система, стоит обособленно от прочих хозяйствующих субъектов, подчиняясь законам и правилам, устанавливаемыми Центральным банком Российской Федерации.

Так например согласно указания ЦБ РФ № 474-У от 31 декабря 1998 года “О формировании уставного капитала кредитной организации не денежными средствами” в состав недвижимого имущества банка может включатся только банковское здание.

Обязательные нормативы: предельный размер неденежной части уставного капитала; минимальный размер резервов, создаваемых под высокорисковые активы; размеры валютного, процентного и иных рисков - устанавливаются отдельными нормативными актами Банка России.

Письмом Центрального Банка от 28 октября 1996 г. N 350 в связи с введением в части первой Гражданского кодекса Российской Федерации показателя стоимости чистых активов для оценки степени ликвидности организаций отдельных организационно - правовых форм установлено следующее:

Чистые активы - это активы, свободные от обязательств, что соответствует понятию собственных средств (капитала) применительно к кредитной организации.

В связи с этим в отношении кредитной организации вместо показателя чистых активов рассчитывается показатель собственных средств (капитала).

Величина собственных средств (капитала) кредитных организаций в соответствии с методикой, установленной Банком России, определяется как сумма основного капитала и дополнительного капитала за вычетом показателей, установленных Положением ЦБ РФ от 1 июня 1998 г. N 31-П.[[26]](#footnote-26)

В банках также установлены, совершенно отличные от общепринятых и формы бухгалтерской отчетности, периодичность ее предоставления.

В связи с изложенным, функции экспертов оценщиков во многом как бы распылены в сложной структуре кредитной организации, работа которой во многом зависит от правильной оценки рисков того или иного вложения средств.

Все это определяет специфику предъявляемых требований к оценщикам, на результат работы которых возлагается огромная ответственность.

В методических рекомендациях ЦБ РФ "О порядке оценки мероприятий по финансовому оздоровлению (планов санации) кредитной организации" от 13.11.97 N 18-У(12) сказано: определение реальной стоимости активов кредитной организации осуществляется на основе оценки их рыночной стоимости в случае их обращения на вторичных финансовых и иных рынках, а при отсутствии таковой - расчетным способом. При этом независимыми специалистами - оценщиками оценивается имущество банка. Порядок определения реальной стоимости активов приводится в Приложении 2. При невозможности осуществить сплошную оценку качества активов проводится их выборочная оценка. На основе выборочной оценки качества однородных активов по форме средневзвешенных величин определяется качество всех активов кредитной организации. Все результаты работ тщательно проверяются и перепроверяются специалистами самого Центрального банка.

Наиболее важная роль независимым экспертам отведена при ипотечном кредитовании.

В ст. 9 Федерального закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)” N 102-ФЗ от 16 июля 1998 года установлено:

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

2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

3. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 настоящего Федерального закона 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.

4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.[[27]](#footnote-27)

Ссылка на ипотечное кредитование имеется и в ст. 8 ФЗ N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”

Проведение оценки объектов оценки является обязательным при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки.

**Глава III Актуальные проблемы оценочной деятельности.**

Наболевших проблем у относительно молодого направления - профессиональной оценочной деятельности - в современных условиях немало. Главным образом все они порождены длительным забвением оценки как таковой. Плановая экономика не могла вместить в себя право частной собственности, что повлекло отсутствие понятия рыночной стоимости в чистом виде. А именно за счет этого понятия и родилась потребность в специалистах умеющих грамотно ее (стоимость) определить.

Институт независимой оценки является необходимым элементом экономики, ориентированной на наиболее полное и качественное удовлетворение человеческих потребностей на основе эффективного использования дефицитных ресурсов.

По мере вступления на путь цивилизованного рынка в Российской Федерации все острее встает проблема грамотного определения стоимости. Прежде всего, это касается предприятий, правильного налогоисчисления, кредитных организаций и многих других.

Бурный расцвет оценка получила в 95-97 годах, когда законодательно была определена возможность привлекать независимых оценщиков к переоценке основных фондов. Практически моментально стали создаваться учебные заведения, отделения при действующих институтах для получения специальности оценщика. За одно-двух недельные курсы и за солидное вознаграждение они гарантировали профессиональный уровень обучения. Но, как известно за счет скорости всегда идет потеря качества. Отсутствие единой методологической базы, каких либо общеобязательных стандартов отнюдь не способствовало развитию упорядоченной системы оценки. Крупные государственные органы, такие, например как Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг, не дожидаясь появления Федерального Закона, регулирующего оценочную деятельность, издают собственные нормативные акты, чтобы хоть как то стандартизировать ведение оценочной деятельности и отчетности. Главным образом это касается защиты интересов вкладчиков. Наиболее полно требования к оценщикам определены в Методических рекомендациях по оценке имущества паевых инвестиционных фондов (утверждены распоряжением ФКЦБ РФ 25 сентября 1996 г. N 6-р). Постановлением Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку от 30 августа 1995 г. N 7 введен порядок лицензирования деятельности по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.

Ключевым из факторов отрицательно сказавшихся на профессиональном развитии оценки является малая информированность предприятий и населения о необходимости и случаях, когда грамотная экспертиза стоимости позволяет решить многие насущные проблемы. Например, различного вида споры, купля-продажа, оценка материального ущерба и многое другое. Ограниченность элементарных знаний о принципах оценки у потребителей этого рода услуг влекло безнаказанные нарушения со стороны недобросовестных оценщиков, что, в конечном счете, подрывало доверие к специалистам оценщикам.

Выход «Закона об оценочной деятельности» в Российской Федерации, как указывалось ранее, частично снял проблемы касающиеся ответственности оценщиков. В обязательном порядке предусмотрено страхование ответственности и лицензирование деятельности. Но не определен сам порядок лицензирования. Выработка положения о лицензировании подразумевает разработку единой информационной и методологической базы, позволяющей определить соответствие образовательного уровня эксперта. В этом же контексте необходимо разработать и практически воплотить в жизнь разумную и эффективную систему контроля за качеством оказываемых оценщиками услуг. Здесь представляется необходимым расширение (по региональному уровню) единой общероссийской профессиональной организации «Российское общество оценщиков» с развитой сетью филиалов (представительств) в субъектах Федерации. Одним из ключевых направлений деятельности такой структуры и могло бы служить решение вопросов контроля за качеством осуществляемой оценочной деятельности, а также осуществление мероприятий по повышению эффективности работы независимых оценщиков. Это сложная и кропотливая работа. И пока она не будет решена окончательно, в стране так и будут существовать различные, зачастую противоречащие “школы оценки”.

В настоящее время оценочная деятельность в России находится в стадии становления - вырабатываются механизмы правового регулирования, унифицируются стандарты оценки, решаются другие вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Среди них немаловажным является вопрос ответственности оценщиков за результаты их деятельности по оценке, так как риск совершения оценщиком ошибки или упущения при осуществлении своих профессиональных обязанностей является достаточно высоким. А ущерб, нанесенный оценщиком своим клиентам, может исчисляться миллиардами рублей.

При этом оценщик или оценочная фирма, в отличие, например, от банков или страховых компаний, не имеют установленных законодательством специальных резервных фондов и других механизмов, обеспечивающих возможность компенсации нанесенного ущерба.[[28]](#footnote-28)

В случае причинения оценщиком или оценочной фирмой ущерба клиенту в результате ошибок или упущений при проведении оценки клиент имеет право требовать и будет требовать от оценщика возмещения причиненного ущерба. И оценщик обязан возместить причиненный ущерб. Однако, необходимых для этого финансовых средств или имущества он может не иметь. В случае отказа от возмещения ущерба причиненный вред может быть взыскан клиентом через арбитражный суд или суд общей юрисдикции. Что в итоге приводит к убыткам и для клиента и для оценщика, а в ряде случаев и к банкротству. Все это будет подрывать авторитет оценочной деятельности в целом.

Однако, существует и отработан механизм, обеспечивающий защиту имущественных интересов и оценщиков, и их клиентов.

Этим механизмом является страхование профессиональной и гражданской ответственности. И важной частью этого механизма является обязанность носителя той или иной профессии, в данном случае оценщика, или юридического лица (оценочной фирмы) заключить договор страхования гражданской (профессиональной) ответственности.

Действующая норма Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» (ст. 17) содержит положения о страховании профессиональной (гражданской) ответственности оценщиков и направлена на защиту имущественных интересов потребителей услуг. Это особенно важно, поскольку Закон регулирует новую и сложную сферу деятельности. В этой связи представляется целесообразным конкретно установить в Законе минимальную страховую сумму в размере, например, 1000-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда (по аналогии со ст. 158 «Таможенного Кодекса Российской Федерации», где зафиксировано, что «для получения лицензии, дающей право на осуществление деятельности в качестве таможенного брокера, необходимо: ... 2) заключить договор страхования своей деятельности. Страховая сумма не может быть менее 10 000-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда).

Сопоставляя современные подходы к оценке недвижимости в развитых странах с рыночной экономикой, и подходы к оценке недвижимости в России в начале века, можно достаточно обоснованно сделать вывод, что основные принципы оценки за почти восьмидесятилетний период остались неизменными. Совершенствовались же в основном расчетная формализация и математический аппарат оценки, а также законодательно установленные взаимосвязи оценки с другими экономическими дисциплинами — бухгалтерским учетом, аудитом, финансовым менеджментом, инвестиционным проектированием и т. д. При этом практически в каждой стране оценка недвижимости развивалась в соответствии со сложившимися естественноисторическими традициями.

Именно поэтому дальнейшие перспективы развития оценки недвижимости в России связано не с копированием зарубежных моделей, а с возрождением и продолжением на современной научно-методической базе традиций русской оценочной статистики. Только опираясь на отечественные особенности ценообразования в строительстве и методологию технической диагностики, учитывая фактическое состояние рынка недвижимости и сложившиеся традиции строительного производства, одновременно используя при этом современные методические разработки и международные стандарты оценки, можно говорить об адекватном отражении результатами оценки текущей экономической ситуации в России. При этом успех дальнейшего совершенствования оценки недвижимости, как самостоятельной прикладной экономической дисциплины, невозможен без постоянного научно-методического сопровождения и исследований.

Еще одним важным моментом, является вопрос интеграции оценки недвижимости, как и всей экономики России, в мировую систему рыночных отношений. Другими словами, российская система оценки недвижимости должна давать результаты, понятные в плане методологии и терминологии потенциальным зарубежным инвесторам. И наоборот, оценки, выполненные зарубежными оценщиками, должны адекватно восприниматься в России.

# Заключение

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения им и использования. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворить имеющиеся потребности и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно, стоимость.

Все операции и сделки с имуществом требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни обществ в целом. Поэтому постоянно возникает необходимость в определении стоимости объектов собственности.

Нормативная база, регулирующая профессиональную деятельность по оценке собственности в Российской Федерации лишь начала складываться. Первым этапом ее формирования стал Закон РФ «Об оценочной деятельности». Однако, механизм действия данного закона требует решения целого ряда проблем, которые в настоящее время тормозят его функционирование.

Представляется необходимой, прежде всего, разработка и введение в действие пакета подзаконных актов, регламентирующих следующие области деятельности субъектов оценочной деятельности:

Во-первых, требует скорейшего разрешения на законодательном уровне вопрос о порядке лицензирования деятельности оценщиков. В настоящее время нет общего мнения о том, какой орган и по каким направлениям оценочной деятельности должен выдавать соответствующие лицензии. Возможно, здесь будет предусмотрен такой порядок, когда в зависимости от объекта лицензирования определенные структуры (Центральный Банк РФ, Мингосимущества РФ, Федеральная комиссия по ценным бумагам РФ и др.) получат право выдавать лицензии на конкретную, узконаправленную область оценки (оценка в сфере банковской деятельности, оценка инвестиционных проектов, оценка имущественных комплексов и т.п.). Целесообразнее предусмотреть создание единого органа лицензирования деятельности оценщиков, устроенного по региональному принципу, который учитывал бы наличие определенной специфики оценки в каждом из регионов.

Во вторых, важным для дальнейшего расширения сферы деятельности профессиональных оценщиков является отработка механизма оценки государственного и муниципального имущества. Законом (ст.8) предусмотрен перечень обстоятельств, при которых проведение оценки таких объектов является обязательным. Но, как показывает практика, действие указанной нормы ограничивается лишь проведением тендера на право оценки объектов собственности, принадлежащих российским акционерным обществам (Газпром, ЕЭС), не более. Очевидно, что наиболее грамотным в этом случае будет создание такого механизма, когда Министерство государственного имущества РФ возьмет под свой контроль вопросы оценки объектов государственного и муниципального имущества. Через структуры указанного органа любые действия в отношении указанного имущества, подпадающие под обязательное лицензирование, должны будут передаваться для исполнения независимым оценщикам на конкурсной или подобной основе.

В-третьих, в целях единообразного применения профессиональными участниками рынка оценочной деятельности норм и правил оценки следует ввести единые стандарты, применяемые на всей территории России с учетом строго фиксированных показателей. Преодолеть существующий разброд в методологии оценки поможет и создание специализированных образовательных учреждений, занимающихся подготовкой и переподготовкой специалистов по оценке собственности. В решении этих задач наиболее эффективным, координирующим органом может послужить созданная в 1996 году общественная организация «Российское общество оценщиков».

И, наконец, еще одним из немаловажных факторов развития оценочной деятельности будет решение на законодательном уровне вопросов, связанных с участием оценщиков в качестве экспертов в работе судебных органов. В настоящее время ситуация складывается таким образом, что сторона судебного процесса вправе самостоятельно производить расчет, например, причиненного имуществу ущерба, и доказывать его правомерность не прибегая к мнению экспертов в этой области. Представляется, что суды должны в таких случаях, принимать в качестве доказательства лишь те расчеты, которые основаны на соответствующих нормах и правилах оценки, а также совершены непосредственно или с участием специалистов-оценщиков, которые, при необходимости смогут дать определенные разъяснения и толкования в процессе судебного разбирательства.

Практика оценочной деятельности ставит перед законодателями немало вопросов, требующих детального регламентирования и в немалой степени от того, каким оперативным будет отклик на эти запросы зависит будущее не только самой оценки собственности, но и имущественных отношений в целом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные акты
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая//СЗ РФ.-1994.- N 32. ст. 3301.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть вторая//СЗ РФ.-1996.- N 5. ст. 410.
4. Федеральный закон от 25 мая 1992г. О залоге//Ведомости СНД и ВС РФ, 1992, N 23, ст. 1239.
5. Федеральный закон от 8 декабря 1995г. О сельскохозяйственной кооперации//СЗ РФ, 1995, N 50, ст. 4870.
6. Федеральный закон от 26 декабря 1995г. Об акционерных обществах//СЗ РФ, 1996, N 1, ст.1.
7. Федеральный закон от 8 мая 1996г. О производственных кооперативах//СЗ РФ, 1996, №20, ст. 2321.
8. Федеральный закон от 8 января 1998г. О несостоятельности (банкротстве)//СЗ РФ, 1998, №2, ст.222.
9. Федеральный закон от 14 февраля 1998г. Об обществах с ограниченной ответственностью//СЗ РФ, 1998, №7, ст.785.
10. Федеральный закон от 15 апреля 1998г. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан//СЗ РФ, 1998, №16, ст.1801.
11. Федеральный закон от 29 июля 1998г. Об оценочной деятельности в Российской Федерации//СЗ РФ, 1998, №31, ст.3813.
12. Федеральный закон от 25 февраля 1999г. О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций// СЗ РФ, 1999, №9, ст.1097.
13. Положение Банка России от 1 июня 1998г. О методике расчета собственных средств (капитала) кредитных организаций//Вестник банка России, 1998, №38.

2. Специальная литература

1. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций: Пер. с англ. перераб. и дополн//М.: Изд-во Интер-экс-перт, ИНФРА-М, 1995г.
2. Бойко М. Д. Диагностика повреждений и методы восстановления эксплуатационных качеств зданий//Л.: Стройиздат, 1975 г.
3. Бойко М. Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений//М.: Стройиздат, 1993 г.
4. Васильев С.Т. Некоторые вопросы компенсации ущерба.//Бизнес и банки. 1998.№4.
5. Вольфсон В. А. и др. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий//М.: Стройиздат, 1995 г.
6. Григорьев В.В. Оценка предприятий. Имущественный подход//М.: Изд-во Дело, 1998.
7. Григорьев В.Л. Российские банки – опыт и практика.//Эксперт, 1999, №13.
8. Джек Фридман, Николас Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости//М.: Изд-во Дело, 1997.
9. Коплус С., Д. Павлов, Е. Терехова Стоимостной анализ предприятия и оценка бизнеса//М.: Изд-во РЭА им.Плеханова, 1997.
10. Котлер Ф. Основы маркетинга: Пер. с англ. — М.: "Прогресс", 1990г.
11. Красовский Ю.Д. Оценка для целей судопроизводства. По материалам научно-практического семинара.//Вопросы оценки, 1998, №4, С.3.
12. Круглов В.А. Деятельность губернских оценочных комиссий.// Харьков, 1911.
13. Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. — Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC)//М.: 1991 г.
14. Мескон М., Альберт М., Хедуори Ф. Основы менеджмента. Пер. с англ.//М.: Изд-во Дело, 1992 г.
15. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий//М.: Стройиздат, 1990г.
16. Прокопишин А. П. Справочник инженера-сметчика по капитальному ремонту жилых и общественных зданий//М.: Стройиздат, 1982г.
17. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости//М.: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.
18. Русов А. А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики//Киев, 1913 г.
19. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации. Мин-строй России//СПб., 1995 г.
20. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости//СПб.: Техно-балт,1995г.
21. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость//СПб.: СПбГТУ, 1996г.
22. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости//СП.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
23. Ухалова Л.Н. Переоценка основных фондов предприятий.//Экономика и жизнь. 1998. №2.
24. Финкельман Я.М. Купля-продажа недвижимости.//Эксперт. 1997. №45.
25. Хорошев Д.Т., Василевская О.Д. Анализ и оценка бизнеса.//Российский оценщик.1997.№1.

3. Материалы арбитражной практики

1. Постановление президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.08.96г. № 951/96;
2. Приложение к Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.11.97 No. 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости";
3. Приложение к Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.04.98 No. 33 " Обзор практики разрешения споров по сделкам, связанным с размещением и обращением акций";
4. Постановление пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 03.03.99г. № 4 “О некоторых вопросах, связанных с обращением взыскания на акции”;
5. Постановление президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.02.99г. № 5569/98;
6. Постановление президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 07.07.98г. № 3762/98;
7. Постановление президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.06.98г. № 2033/98;
8. Дело № А50-CI-1290/98 Арбитражного суда Ямало-Ненецкого Автономного Округа.

1. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости.//С-Пб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. С.12. [↑](#footnote-ref-1)
2. А.А. Русов. Краткий обзор развития русской оценочной статистики// Киев, 1913. С.23. [↑](#footnote-ref-2)
3. А.А. Русов. Краткий обзор развития русской оценочной статистики// Киев, 1913. С.25. [↑](#footnote-ref-3)
4. В.А. Круглов. Деятельность губернских оценочных комиссий.// Харьков.: 1911. С23. [↑](#footnote-ref-4)
5. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости.//С-Пб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. С.26. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Г.С. Харрисон. Оценка недвижимости//М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994,С.178. [↑](#footnote-ref-6)
7. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации.// СП 81-01-94. Мин-строй России. -СПб., 1995. [↑](#footnote-ref-7)
8. См. Закон РСФСР.О приватизации жилищного фонда в РСФСР от 04 июля 1991г.//БНА, 1992, N 1.Ст.134. [↑](#footnote-ref-8)
9. См. ст. 5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. Об оценочной деятельности в РФ// СЗ РФ, 1998, N 31, Ст. 3813. [↑](#footnote-ref-9)
10. См. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.// М.: Изд-во Дело.1997. Ст.15. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость//СПб.: СПбГТУ, 1996г.Ст.24. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: В.Л. Григорьев. Российские банки – опыт и практика.//Эксперт, 1999, №13, С.19. [↑](#footnote-ref-12)
13. СМ.: Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. — Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC)//М.: 1991 г.Ст.56. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости//СП.: Изд-во СПбГТУ, 1997.Ст.44. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Красовский Ю.Д. Оценка для целей судопроизводства. По материалам научно-практического семинара.//Вопросы оценки, 1998, №4, С.3. [↑](#footnote-ref-15)
16. См. Ст.10. Федеральный закон от 8 мая 1996 г. О производственных кооперативах//СЗ РФ, 1996,N 20, Ст. 2321. [↑](#footnote-ref-16)
17. См. С. 15. Федеральный закон от 8 февраля 1998г. Об обществах с ограниченной ответственностью//СЗ РФ, 1998, №7, Ст. 785. [↑](#footnote-ref-17)
18. См. Ст. 77 Федеральный закон от 26 декабря 1995г. Об акционерных обществах//СЗ РФ, 1996,№1,Ст1. [↑](#footnote-ref-18)
19. См Ст.17 Положение ответственностью от 19 июня 1990г. Об акционерных обществах и обществах с ограниченной//СП СССР, 1990, №15, Ст.82. [↑](#footnote-ref-19)
20. См. Положение от 25 декабря 1990 г. Об акционерных обществах//СП РСФСР, 1991, №6, Ст.92. [↑](#footnote-ref-20)
21. . С. Коплус, Д. Павлов, Е. Терехова. Стоимостной анализ предприятия и оценка бизнеса//М.: Изд-во РЭА им. Г.В. Плеханова.1998.С.34. [↑](#footnote-ref-21)
22. См. С. 49 Положения от 4 июня 1993г. О бухгалтерском учете и отчетности в РФ//БНА РФ, 1992, №6, Ст. 33. [↑](#footnote-ref-22)
23. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости//СП.: Изд-во СПбГТУ, 1997, Ст. 85 [↑](#footnote-ref-23)
24. Ш.Пратт. Оценка бизнеса: анализ и оценка компаний закрытого типа.//М.: 1995.Ст.56. [↑](#footnote-ref-24)
25. См. ст. 102. Федеральный закон РФ от 8 января 1998г. О несостоятельности (банкротстве)//СЗ РФ,1998, №2Ю Ст.222. [↑](#footnote-ref-25)
26. Итоги деятельности кредитных учреждений области за 1998 год.//Сибирский посад, 1999, №10, Ст.3. [↑](#footnote-ref-26)
27. См. Ст.9. Федеральный закон РФ от 16 июля 1998г. Об ипотеке (залоге недвижимости)//СЗ РФ, 1998, №29, Ст.3400. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Васильев С.Т. Некоторые вопросы компенсации ущерба.//Бизнес и банки. 1998.№4,ст.16. [↑](#footnote-ref-28)