

Календарь событий

В рубрике приведен краткий обзор основных событий, прошедших на рынке за последнее время. Полностью все материалы вы можете найти на сайте СМАО www.smao.ru в архиве новостей и соответствующих разделах.

Национальный совет по оценочной деятельности

4 апреля состоялось очередное заседание рабочей группы по вопросам подготовки к созданию Национального совета по оценочной деятельности при участии представителей всех зарегистрированных на сегодняшний день саморегулируемых организаций оценщиков и председателя Комитета по собственности Государственной Думы ФС РФ В.С. Плескачевского. Главным достижением указанного заседания можно обозначить подписание всеми представителями СРО оценщиков Соглашения об основных принципах создания и функционирования Национального Совета по оценочной деятельности. Учредительное собрание по вопросам создания Национального Совета по оценочной деятельности намечено на конец апреля 2008 года.

Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности

3 апреля Председатель Правительства Российской Федерации Виктор Зубков подписал постановление Правительства 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности».

Постановление разработано в целях обеспечения жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности и не используемых для реализации полномочий Российской Федерации, определенных федеральными законами, и устанавливает для федеральных органов исполнительной власти ряд запретов на согласование сделок, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в федеральной собственности*.

**Полный текст документа приведен на стр. 28 бюллетеня.*

Премии Правительства РФ в области качества

2 апреля Совет по присуждению премий Правительства Российской Федерации в области качества объявил конкурс на соискание премий Правительства Российской Федерации в области качества 2008 года.

Премии присуждаются ежегодно на конкурсной основе организациям за достижение значительных результатов в области качества продукции и услуг, обеспечения их безопасности, а также за внедрение высокоэффективных методов менеджмента качества.

Приказы Минэкономразвития РФ

31, 26 и 25 марта Минюстом России зарегистрированы приказы Минэкономразвития России, разработанные во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 года № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества».

Приказом от 06.03.2008 г. № 64 утверждено Типовое задание на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, которое является неотъемлемой частью договора на проведение оценки и содержит требования к ее проведению.

Заданием установлено, что рыночная стоимость права заключения инвестором договора определяется исходя из соотношения рыночной стоимости приобретаемого им имущества (имущественных прав) и затрат, связанных с исполнением инвестором обязательств, предусмотренных проектом инвестиционного договора*.

Кроме того, зарегистрированный Минюстом России пакет документов включает в себя еще четыре приказа Минэкономразвития:

■ от 6 марта 2008 г. № 60 «Об утверждении Порядка проведения и условий конкурса по отбору организатора торгов по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (зарегистрирован Минюстом России от 31.03.2008 г. №11422);

■ от 6 марта 2008 г. № 61 «Об утверждении типовой формы инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (зарегистрирован Минюстом России от 26.03.2008 г. №11417);

■ от 6 марта 2008 г. № 62 «Об утверждении Порядка организации и проведения аукционов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (зарегистрирован Минюстом России от 31.03.2008 г. №11423);

■ от 6 марта 2008 г. № 63 «Об утверждении формы отчета Федерального агентства по управлению федеральным имуществом о заключении и исполнении инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (зарегистрирован Минюстом России от 25.03.2008 г. №11403).

31 марта «РБК. Обзоры рынков» опубликовал обзор рынка консалтинговых услуг, в котором отдельный раздел посвящен оценочной деятельности и вопросам выбора оценщика.

Согласно рекомендациям экспертов, в процессе выбора оценщика или оценочной компании необходимо придерживаться следующих правил:

■ соизмерять стоимость и качество. Низкая цена, бесспорно, является положительным фактором при выборе оценщика, однако он не должен быть основным. Необходимо понимать, что риск, который может возникнуть в результате неверной оценки, не только в финансовом плане, но и в репутации, несоизмерим с размером сэкономленных средств;

■ прежде чем обратиться в оценочную компанию или к оценщику, необходимо хотя бы поверхностно оценить репутацию, а также размер ее (его) бизнеса. Не лишним будет обратить внимание и на сумму страхования по конкретному виду деятельности;

■ после проведенных поверхностных измерений необходимо обратить внимание на культуру общения представителя компании. Как правило, сотрудники крупных компаний более мотивированы к привлечению клиента.

**Полный текст документа приведен на стр. 30 бюллетеня.*

Правила выбора оценщика от «РБК. Обзоры рынков»

Рост на московском рынке недвижимости

31 марта на сайте СМАО был размещен аналитический обзор московского рынка недвижимости по итогам марта 2008 года, подготовленный по материалам IRN.RU, Metroinfo и РБК.

Общероссийский индекс стоимости жилья вырос за месяц с 4.677 до 5.014 пунктов или на 7,2%.

В свою очередь участники 18-ой ежегодной городской специализированной выставки-ярмарки «Недвижимость-2008» считают, что темпы строительства в Москве – 5 млн. кв. м. в год – не снизятся. Правительство Москвы и застройщики надеются, что цена квадратного метра в среднем вырастет за год не более чем на 15%, то есть в основном за счет инфляции.

Применение премий и скидок при оценке акций для целей обязательного выкупа у миноритарных акционеров

**Ответ на указанный запрос приведен на стр. 72 бюллетеня.*

28 марта на имя Президента СМАО М.А. Федотовой поступил запрос Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России № Д06-795 по вопросу применения премий и скидок при оценке акций для целей обязательного выкупа у миноритарных акционеров обществ, предусмотренного Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Данный вопрос будет обсуждаться на очередном заседании Совета*.

Критерии анализа инвестиционной привлекательности

28 марта аналитический деловой еженедельник Smart Money опубликовал критерии анализа инвестиционной привлекательности (критерии выбора объекта инвестиций), разработанные Уорреном Баффетом.

ИК БКС, UFG Asset Management и ИФК «Алемар» оценили по этим критериям ОАО «Гидро-ОГК».

Материалы исследования были опубликованы на сайте СМАО.

О передаче технологий

27 марта на заседании Правительства Российской Федерации был рассмотрен проект федерального закона «О передаче технологий», направленный на реализацию положений пункта 5 статьи 1546, пункта 2 статьи 1547, статьи 1549 и статьи 1551 главы 77 части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации, вводимой в действие с 1 января 2008 года.

Законопроект регулирует отношения в области распоряжения правами на единые технологии, принадлежащие полностью или частично Российской Федерации и (или) субъектам Российской Федерации, с целью их практического применения.

Рейтинг районов Москвы по стоимости кв. м. жилья

27 марта на сайте СМАО был опубликован февральский рейтинг районов Москвы, составленный «РБК. Рейтинг» и IRN.RU на основании стоимости кв. м. жилья. Распределение февральского роста стоимости недвижимости в Москве по типам домов, комнатности квартир, округам и районам города позволило увидеть явное превышение средних показателей в сегменте жилья эконом-класса. Наибольший прирост пришелся на пятиэтажки и другие схожие по свойствам старые дома, причем как панельные и блочные, так и кирпичные, а также на типовую панель советского периода, основная масса которой – 9-ти и 12-ти этажные дома 70-х годов. По комнатности квартир в лидерах роста однокомнатные квартиры.

Анализ, проведенный при составлении рейтинга, позволил подтвердить ранее высказанную аналитиками тенденцию: в периоды ажиотажного повышения цен на недвижимость наибольший прирост приходится на самые недорогие квартиры. В феврале прирост цен в сегменте «недорогого» жилья (20% наиболее дешевых квартир) оказался почти в 2 раза выше, чем в сегменте «дорогого» жилья (20% самых дорогих квартир).

26 марта в Москве прошла Международная конференция «Роль и участие страхового сообщества в разработке методик оценки ущерба и стандартов восстановительного ремонта транспортных средств. Зарубежный опыт».

На конференции в числе прочего обсуждалась единая методика и единые правила и формы документооборота, подготовленная как системный документ, составная часть Стандарта документооборота между страховыми компаниями, станциями технического обслуживания и независимыми экспертными компаниями.

Краткий обзор выступлений был опубликован на сайте СМАО.

25 марта в адрес СМАО письмом №Д06-751 поступила позиция Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросу осуществления оценочной деятельности физическими лицами, имеющими статус индивидуальных предпринимателей*.

25 марта в Минэкономразвития России прошло итоговое заседание Коллегии Министерства.

Министр экономического развития и торговли Российской Федерации Э.С. Набиуллина в своем выступлении подчеркнула ключевое значение федерального закона о саморегулируемых организациях, принятого в 2007 году при активном участии Министерства. «Закон определил статус, права и обязанности саморегулируемых организаций, создав правовые условия для самоорганизации бизнеса, повышения качества профессиональных стандартов, развития механизмов повышения профессиональной ответственности», – сказала министр.

Э.С. Набиуллина также отметила, что в 2007 году саморегулируемым организациям переданы функции государственного регулирования взамен отмененного лицензирования в оценочной деятельности. «Минэкономразвития подготовило необходимую для этого нормативную базу, разработало Федеральные стандарты оценки... Создано 7 саморегулируемых организаций оценщиков, разработаны стандарты и правила оценочной деятельности, созданы компенсационные фонды, развивается страхование профессиональной ответственности», – отметила г-жа Набиуллина.

16 марта исполнилось 9 лет информационному portalу «Вестник оценщика. Appraiser.ru», ставшему за время своего существования одной из наиболее значимых информационных площадок для оценочного сообщества.

11 марта в Минэкономразвития России состоялось первое расширенное заседание рабочей группы по совершенствованию законодательства Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности. В нем приняли участие представители всех саморегулируемых организаций оценщиков, потребителей оценочных услуг, крупных, в том числе международных, оценочных компаний, союза саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, Федеральной регистрационной службы Российской Федерации и Федеральной службы безопасности.

На заседании были обсуждены вопросы:

■ о соотношении положений Федеральных законов «О саморегулируемых организациях», «О некоммерческих организациях», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

■ о внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в Федеральные законы «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации», «О медицинском страхо-

Роль и участие страхового сообщества в разработке методик оценки ущерба

Позиция Минэкономразвития

*Полный текст документа приведен на стр. 32 бюллетеня.

Минэкономразвития – о саморегулируемых организациях

9 лет Appraiser.ru

Первое расширенное заседание рабочей группы по совершенствованию законодательства

вании граждан», «Об обеспечении пособиями по обязательному социальному страхованию граждан, работающих в организациях и у индивидуальных предпринимателей, применяющих специальные налоговые режимы, и некоторых других категорий граждан»;

■ о внесении изменений и дополнений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (в части административной ответственности должностных лиц саморегулируемых организаций и их членов и совершенствования порядка административного судопроизводства по административным правонарушениям в области саморегулирования).

Материалы, рассмотренные на совещании, и протокол заседания №020/РГ были опубликованы на сайте СМАО.

Конкурс ГК «Олимпстрой» по отбору оценщиков

4 марта в газете «Труд» было опубликовано информационное сообщение о проведении государственной корпорацией «Олимпстрой» конкурса по отбору оценщиков, которые по заказу госкорпорации будут определять рыночную стоимость земельных участков, подлежащих изъятию для целей строительства олимпийских объектов, и величину соответствующего возмещения.

Ранее Госдума приняла существенно измененный законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с организацией и проведением XXII зимних Олимпийских игр в городе Сочи». В соответствии с ним гражданам предложат обратиться к одному из пятнадцати аккредитованных государственной корпорацией «Олимпстрой» оценщиков, который в течение 30 дней определит рыночную стоимость участка и величину возмещения. После чего власти Краснодарского края и владелец участка должны заключить соглашение. «В случае если в течение 30 дней со дня направления проекта соглашения об изъятии с лицом, у которого изымается объект недвижимости, такое соглашение не заключено, орган исполнительной власти Краснодарского края вправе обратиться в суд с иском об изъятии объекта недвижимости для федеральных нужд», – гласит документ.

Позиция РСПП по вопросам формирования земельного кадастра

4 марта на сайте СМАО была опубликована позиция Российского союза промышленников и предпринимателей по вопросам формирования земельного кадастра.

По мнению союза, основные проблемы, связанные с процедурами кадастровой оценки земли, в настоящее время – это:

- несовершенство методики кадастровой оценки;
- частое несоответствие результатов кадастровой оценки реальной цене участка (искусственное завышение кадастровой стоимости возможно из-за особенностей методики оценки, позволяющей произвольно оперировать отдельными критериями в ущерб другим значимым свойствам участка);
- практическая невозможность оспорить результаты оценки в суде (оспаривать возможно только действия оценщика, не соответствующие методике оценки);
- практическая монополия местных властей на проведение оценки, утверждение результатов оценки и возможность ее пересмотра;
- применение налоговых санкций (пени) к налогоплательщикам, применившим ставку земельного налога 0% в связи с отсутствием кадастровой оценки после ее проведения и утверждения результатов;
- невозможность оспорить саму методику кадастровой оценки.

1 марта вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел.

19 февраля на портале Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга заработал в тестовом режиме модуль расчета величины арендной платы за объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга.

Расчет арендной платы за объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга, осуществляется в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 №387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

16 февраля постановлением Правительства Российской Федерации № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждено Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию.

13 февраля первый заместитель председателя Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Правительства Санкт-Петербурга А. Чичканов сообщил о том, что с 1 апреля 2008 года в городе произойдет переход на новую методику расчета платы за аренду земельных участков.

Согласно закону Санкт-Петербурга, принятому 5 декабря прошлого года, расчет арендной платы за участки, находящиеся в собственности города, будет производиться с учетом зоны градостроительной ценности территории, в которую входят кадастровые кварталы, объединенные по степени коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю и развития инфраструктуры, а также функционального использования данного участка для осуществления определенных видов деятельности либо размещения определенных видов объектов.

5 февраля Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России письмом № 03-04-06-01/32 высказал свою позицию по вопросу налогообложения сумм оплаты организацией-работодателем за своих работников-оценщиков взносов, установленных саморегулируемыми организациями, и страхования ответственности оценщика в соответствии со ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому суммы оплаты организацией-работодателем за своих работников-оценщиков вступительных и членских взносов в СРО, обязательного взноса в компенсационный фонд СРО и страхования ответственности оценщика не подлежат налогообложению единым социальным налогом и налогом на доходы физических лиц*.

О государственном кадастре недвижимости

Автоматизированная система расчета величины арендной платы

О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию

Новая методика расчета платы за аренду земельных участков

Позиция Минфина: вступительные и членские взносы в СРО не подлежат налогообложению ЕСН и НДФЛ

**Полный текст письма опубликован на стр. 33 бюллетеня.*

Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности

29 января Статс-секретарь – заместитель Министра экономического развития Российской Федерации А.В. Попова утвердила обновленный состав Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности в Российской Федерации.

Судебные приставы могут привлекать к определению стоимости имущества профессиональных оценщиков

29 января «КонсультантПлюс» провел интервью с директором Федеральной службы судебных приставов – главным судебным приставом Российской Федерации Н.А. Винниченко на тему «Правовое регулирование исполнительного законодательства: новые задачи и принципы работы ФССП России».

На вопросы также дали исчерпывающие ответы специалисты центрального аппарата ФССП России.

Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривает возможность привлечения приставами к определению стоимости имущества профессиональных оценщиков (в соответствии с нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В интервью был затронут вопрос о том, каков будет порядок их привлечения.

«Оценщик назначается постановлением судебного пристава-исполнителя из числа победителей конкурса на право заключения государственного контракта по оказанию услуг по оценке арестованного имущества, проведенного территориальным органом ФССП России в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Конкурсная документация и порядок проведения конкурса на право заключения государственного контракта по оказанию услуг по оценке арестованного имущества размещается на интернет-сайтах территориальных органов ФССП России и официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о размещении заказов <http://www.zakupki.gov.ru>».

Применение оценочной деятельности в банковском секторе

24 января Комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков (АРБ) опубликовал результаты аналитического исследования проблематики применения оценочной деятельности в банковском секторе. Исследование проводилось путем анкетирования. В анкетировании приняли участие 145 оценочных компаний и 60 банков, в т. ч. 20 крупных.

Кроме того, Комитет по оценочной деятельности АРБ выработал рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками.

Подробные данные исследования и рекомендаций Комитета по оценочной деятельности – на сайте www.arb.ru.

Сотрудничество между Счетной палатой РФ и СМАО

30 октября подписано соглашение о сотрудничестве между Счетной палатой РФ и СМАО. Реализация указанного соглашения будет иметь важное значение при решении вопросов, связанных с совершенствованием методологии государственного финансового контроля в сфере приватизации и управления государственной собственностью, разработкой методических материалов в области оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, содействием развитию нормативно-правовой базы в области оценочной деятельности, взаимным оказанием экспертной помощи в рамках компетенции обеих сторон.