



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 123112
Тел. (495) 870-70-12, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

**Национальное объединение
саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»**

ул. 5-я Магистральная, д. 12, оф. 410,
г. Москва, 123007

23.12.2022 № Д20и-42893

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России рассмотрело обращение национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» от 17 октября 2022 г. № 10055, касающееся применения федеральных стандартов оценки, и сообщает следующее.

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

В отношении вопроса, связанного с определением рыночной стоимости, отмечаем.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объекта оценки установлена необходимость определения рыночной стоимости, то оценщик обязан определить в отношении такого объекта рыночную стоимость в соответствии с нормами Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки 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, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно пункту 19 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее - ФСО II), если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.

Также отмечаем, что в соответствии с нормами статьи 7 Закона об оценочной деятельности в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

В отношении вопроса, связанного с определением стоимости земельных участков для целей изъятия для государственных или муниципальных нужд, отмечаем.

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены статьей 56.8 Земельного кодекса. В соответствии с указанной статьей Земельного кодекса при определении размера возмещения в него включаются:

рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению;

убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

В отношении вопроса обращения Союза СОО «какую стоимость оценщик должен определить при расчете убытков и упущенной выгоды» не представляется ясным, о какой стоимости по отношению к убыткам в рамках Закона об оценочной деятельности возникает вопрос.

Заместитель директора Департамента
корпоративного регулирования

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 37344D1A4B69E2EC5E44E065A67920F0
Владелец: Филиппова Ирина Михайловна
Действителен: с 13.12.2022 до 07.03.2024

И.М. Филиппова