

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПЕРЕОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ, по состоянию на 1 января 1995 г. (проект)

ПИСЬМО Минстроя РФ от 18.09.94 N 15-1/56

1. Общая часть

1.1. Настоящая методика разработана в соответствии с Законом РСФСР "О налогах на имущество физических лиц", Федеральным Законом "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О налогах на имущество физических лиц" от 11 августа 1994 г., во исполнение статьи 11 Закона "О федеральном бюджете на 1994 г.", как дополнительный документ к "Порядку оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности", утвержденному приказом Минстроя России N 87 от 4 апреля 1992 г., и предназначенна для применения на территории Республики (края, области) только для целей налогообложения строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности по состоянию на 1 января 1995 г.

1.2. Строения, помещения и сооружения, находящиеся во владении и пользовании граждан, право собственности на которые признано в установленном порядке (самовольное строительство, объекты не принятые в эксплуатацию, но эксплуатируемые по неопределенному назначению, и др.), не могут являться объектами налогообложения.

Фискальные действия по отношению к недобросовестным владельцам (взыскание штрафов, неустоек и др.) должны производиться в соответствии с административным законодательством.

1.3. Переоценка строений, помещений и сооружений, оценка которых определена ранее по результатам первичной или текущей инвентаризации, должна производиться по состоянию на 1 января 1995 г. в соответствии с приказом Минстроя России N 87 от 4 апреля 1992 г. по результатам последней инвентаризации с повышающим коэффициентом к сметным ценам 1969 г. в размере (Примечание для утверждающего органа: указать размер коэффициента, но не более рассчитанного по методике БТИ).

1.4. Непроинвентаризированные строения и сооружения, расположенные на территории сельских населенных пунктов и зарегистрированные за физическими лицами в делопроизводстве сельской администрации, похозяйственных книгах и подворных

списках, считать принадлежащими гражданам на праве собственности, признанном в административном порядке.

Оценка данных строений должна производиться в соответствии с разделом 2 данной методики.

1.5. Строения и сооружения в садовых товариществах на земельных участках, находящихся в собственности граждан, оцениваются как принадлежности земельного участка (главной вещи) в соответствии с разделом 3 данной методики.

Строения и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных в собственность граждан для целей сельскохозяйственного использования (ведения подсобного хозяйства и др.), и используемые по данному назначению вне зависимости от стадии готовности и технического состояния, также оцениваются как принадлежности земельного участка (см. раздел 3).

Строения и сооружения на земельных участках сельскохозяйственного назначения, предоставленных гражданам в пользование или аренду, оцениваются в соответствии с разделом 2 данной методики, если право собственности на эти строения признано в административном порядке, и в соответствии с разделом 3, если право собственности не признано, но владелец строения является добросовестным (т.е. не проявил самовольных действий по захвату земельного участка, по строительству непредусмотренных планом или договором объектов).

1.6. Право собственности физических лиц на строения и сооружения нежилого (в т.ч. производственного) назначения, расположенные в городах и рабочих поселках на участках, предоставленных гражданам в постоянное пользование, аренду, собственность для обслуживания и эксплуатации данных строений и сооружений конкретного назначения, впредь, до вступления в силу законодательства о регистрации прав на такие строения и сооружения, подлежит первичному признанию в административном порядке и регистрации в особом делопроизводстве административных органов (Реестр строений и собственников).

Обязать местные БТИ вести реестры строений нежилого назначения (в т.ч. производственного) в соответствии с действующими "Рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения".

Споры о праве собственности, признанном в административном порядке, решаются претендентами на данное право самостоятельно, в том числе путем признания и защиты права в судебном порядке.

Оценку строений и сооружений, поименованных в данном пункте, производить по цене их приобретения у прежнего собственника, но не ниже кратной нормативной цены земельного участка, распложенного непосредственно под строением (пятно застройки).

1.7. Строения гаражно-строительных кооперативов, числящиеся на балансе юридических лиц, не

являются объектами налогообложения для физических лиц.

1.8. Строения гаражно-строительных товариществ, не являющихся юридическими лицами (полных товариществ), облагаются налогом в части долей физических лиц, указанных в учредительном договоре полного товарищества, зарегистрированного в местной администрации.

При отсутствии зарегистрированного договора, а также в случае, если доли физических лиц не определены, на лицо, которому поручено ведение общих дел полного товарищества, в административном порядке налагается штраф в размере суммы налога на строение в целом.

1.9. Отдельно стоящие гаражные строения (индивидуальные постройки), право собственности на которые признано в административном порядке, оцениваются по укрупненным показателям восстановительной стоимости в соответствии с приказом Минстроя России N 87 от 4 апреля 1992 г. с применением повышающего коэффициента, указанного в пункте 1.3 данной методики.

1.10. Финансирование работ по оценке и переоценке строений производится за счет средств местных бюджетов, пропорционально сумме налоговых поступлений.

1.11. Определение предстоящих объемов работ по оценке и переоценке строений и сооружений, находящихся в сельской местности, должно производиться по имеющимся материалам аэрофотосъемки в масштабе 1:10000.

2. Оценка непроинвентаризированных строений и сооружений, расположенных на территории сельских населенных пунктов и зарегистрированных в делопроизводстве сельских администраций, похозяйственных книгах и подворных списках за физическими лицами

2.1. Оценка строений и сооружений, указанных в данном разделе, производится экспертной комиссией в составе не менее 4 человек путем визуального осмотра в натуре, независимой оценки каждым экспертом с последующим определением среднего значения.

Оценка строений (среднее значение оценок независимых экспертов), принадлежащих конкретному налогоплательщику, отражается в сводной ведомости.

2.2. Состав экспертной комиссии утверждается распоряжением районной администрации.

В составе комиссии должны быть представители местного бюро технической инвентаризации, районного комитета по земельной реформе, налоговой службы и сельской администрации.

Собственник строений (налогоплательщик) включается в состав комиссии по его просьбе. Оценка собственника должна приниматься в расчет среднего значения наравне с оценками других экспертов.

2.3. Эксперты производят оценку строений и сооружений независимо, исходя из собственного опыта и знаний, без мотивации и иных доказательств указанного им значения.

При возникновении разногласий и неясностей окончательное решение о величине оценки принимает председатель комиссии. Решение председателя комиссии может быть обжаловано собственником или членом комиссии в районную администрацию.

2.4. Маршруты объезда сельских населенных пунктов и сроки завершения работ по каждому из них определяются председателем экспертной комиссии.

3. Оценка непроинвентаризированных строений и сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных в собственность граждан для целей сельскохозяйственного использования

3.1. Непроинвентаризированные строения и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных в собственность граждан для целей сельскохозяйственного использования (строения садовых и дачных товариществ, строения на участках, предоставленных для ведения подсобных хозяйств, "второе жилье" и др.), оцениваются собственниками земельных участков самостоятельно путем декларирования.

При этом если декларированная собственником оценка окажется менее величины, равной кратной нормативной цене земельного участка, то комплексная оценка земельного участка с принадлежностями (строениями и сооружениями) для целей налогообложения должна приниматься равной этой величине.

Форма декларации и порядок ее предоставления определяются налоговыми органами.

Текст декларации должен содержать заявление собственника земельного участка о том, что в случае изъятия земельного участка для государственных или общественных надобностей размер компенсации за строения, сооружения и многолетние насаждения, расположенные на земельном участке, не может быть более декларированной им комплексной оценки земельного участка как главной вещи вместе с принадлежностями.

3.2. Работы по оценке строений и сооружений, указанных в данном разделе, должны производиться местными администрациями по согласованию с налоговыми органами.

О ВРЕМЕННОЙ МЕТОДИКЕ И ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПЕРЕОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ, ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ 1995 Г.

ПИСЬМО Минстроя РФ от 18.09.94 N 15-1/56

По поручению Правительства Российской Федерации от 3 сентября 1994 г. N АШ-ПБ-27816 о не проведении оценки и переоценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, для целей налогообложения.

Статья 11 Закона "О федеральном бюджете на 1994 г." предусматривает ускоренное проведение оценки и переоценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Срок исполнения данных работ, по вышеуказанному поручению Правительства Российской Федерации, определен на декабрь 1994 г.

В населенных пунктах Российской Федерации насчитывается более 15 млн. жилых домов, принадлежащих гражданам, для сплошной инвентаризации которых при имеющихся мощностях и по действующим методикам потребуется не менее 5 лет.

Кроме того, гражданам принадлежат на праве собственности жилые помещения в домах государственного и муниципального фонда, строения в садовых товариществах, а также строения промышленного и сельскохозяйственного назначения, первичная инвентаризация которых далека от завершения.

Для решения поставленной задачи в установленные сроки Управление не видит иного решения, кроме применения специальной временной методики оценки и переоценки для конкретной единичной цели, а именно только для цели налогообложения.

Вместе с тем, разработка, согласование и утверждение даже временной методики оценки и переоценки потребуют значительного времени.

В сложившейся ситуации единственно приемлемым представляется проведение оценочных работ по упрощенным методикам, утверждаемым субъектами федерации самостоятельно, но разработанным по единому принципу.

Проект подобной методики прилагается.

Начальник Управления Ростехинвентаризации Минстроя РФ С.КИСЕЛЕВ

Приложение

О ВРЕМЕННОЙ МЕТОДИКЕ ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ПИСЬМО Госналогслужбы РФ от 06.06.96 N ВГ-4-08/47н

Государственная налоговая служба Российской Федерации направляет для сведения Временную методику оценки жилых помещений, разработанную и утвержденную Приказом от 30.10.95 N 17-115 Министерства строительства Российской Федерации,

во исполнение Постановления Верховного Совета РСФСР от 09.12.91 N 2004-1 "О порядке введения в действие Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" и Постановления Правительства Российской Федерации от 14.03.95 N 254 "О реализации генерального соглашения между общероссийскими объединениями профсоюзов, общероссийскими объединениями работодателей и Правительством Российской Федерации на 1995 год", а также в связи с изменением стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии и переходом на новую систему оплаты жилья.

Указанная Методика рекомендована для оценки жилых помещений независимо от форм собственности, применяемой для целей налогообложения по отчуждению и приобретению жилых помещений.
*Первый заместитель Руководителя Госналогслужбы
Главный государственный советник налоговой службы В.В.ГУСЕВ*

ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Приказ Министерства строительства Российской Федерации от 30.10.95 N 17-115

Временная методика разработана Управлением "Ростехинвентаризация" Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России (руководитель темы инж. Киселев С.В.), откорректирована по замечаниям Минфина России и Госкомимущества России.

Указанная Методика рекомендуется для оценки жилых помещений независимо от форм собственности и может быть использована временно, до принятия части второй Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона "Об ипотеке" и Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. Общая часть

1.1. Настоящая Временная методика (далее - Методика) разработана во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 14 марта 1995 г. N 254 "О реализации Генерального соглашения между общероссийскими объединениями профсоюзов, общероссийскими объединениями работодателей и Правительством Российской Федерации на 1995 г." в связи с переходом на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг.

1.2. Методика рекомендуется для оценки жилых помещений независимо от форм собственности.

1.3. Основной целью Методики является решение задач, связанных с определением нижних и верхних границ цен сделок по отчуждению и приобретению жилых помещений.

Область и конкретные цели применения Методики (для целей купли - продажи, мены, дарения, взимания госпошлин за удостоверение сделок, регистрацию сделок и др.) определяются пользователями самостоятельно, исходя из соответствия расчетных принципов, предусмотренных в Методике, граничным условиям и целям конкретной оценки.

1.4. Методика не преследует цели стандартизации понятий, применяемых при оценке недвижимости.

Методика использует понятия, применяемые в законодательстве Российской Федерации, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах по инвентаризации жилищно-фонда.

1.5. Методика содержит необходимый для оценки минимум из соответствующих разделов математической статистики, экономики и права, более детальное изучение которых специалистами предполагается.

2. Основные понятия массовой оценки недвижимости и статистики

2.1. Недвижимость:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 130 ГК РФ).

2.2. Неделимая вещь:

Вещь, раздел которой в природе невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой (ст. 133 ГК РФ).

2.3. Сложная вещь:

Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).

Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное (ст. 134 ГК РФ).

2.4. Главная вещь и принадлежность:

Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК РФ).

2.5. Назначение жилого помещения:

Жилые помещения предназначены для проживания граждан (ст. 288 ГК РФ).

2.6. Квартира как объект права:

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ).

2.7. Цена:

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченным на то государственным органом.

В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условия договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых об-

стоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (ст. 424 ГК РФ).

2.8. Строение, сооружение:

Единица строительной продукции, признанная в административном порядке пригодной для использования по конкретному назначению, соответствующему землеотводной и проектной документации.

2.9. Конструктивные и функциональные части строения, сооружения:

Конструктивные части строения, сооружения (основание, фундамент, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь.

Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Конструктивные и функциональные части являются самостоятельными объектами права и самостоятельными объектами оценки.

Конструктивные части имеют физический износ.

Функциональные части имеют моральный износ.

2.10. Жилое строение:

Строение, более половины площадей и объемов которого предназначены для проживания и/или обслуживания помещений проживания граждан, относится к жилым.

Площади и объемы строения, функциональное (не техническое) назначение которых в административном порядке не признано и/или не утверждено (площади фасадов, кровли, чердачные и подвальные объемы), объектами права и объектами оценки не являются.

2.11. Нежилое строение с жилыми помещениями:

Строение, площади и объемы жилых помещений которого составляют менее половины иных функциональных площадей и объемов строения, относятся к нежилым строениям с жилыми помещениями.

2.12. Жилая квартира:

Конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

2.13. Жилая комната:

Конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры, площадь которой в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе жилой площади квартиры.

Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения.

2.14. Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат):

Конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры (принадлежности площади основного назначения), площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры.

Назначение вспомогательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке.

Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

2.15. Статистическая совокупность:

Множество однородных по качеству элементов (строений, помещений, площадей и объемов конкретного назначения), рассматриваемое как целое.

2.16. Единица совокупности:

Единичный элемент, принадлежащий данному множеству.

2.17. Генеральная совокупность:

Множество всех единиц совокупности с заданным определяющим признаком (множество однокомнатных квартир, множество домов со стенами из кирпича и т.д.).

Число единиц генеральной совокупности определяется по результатам сплошного статистического обследования.

2.18. Выборочная совокупность, выборка:

Подмножество нескольких (двух и более) единиц совокупности, входящих в генеральную совокупность.

Серия испытаний единиц совокупности.

2.19. Случайная выборка:

Подмножество генеральной совокупности, единицы которого выбраны с соблюдением принципа случайности.

2.20. Объем выборки ("n"):

Число единиц генеральной совокупности, вошедших в выборку.

Число испытаний, оценок признака.

Объем выборки, достаточный для оценки какого-либо признака с заданной точностью, определяется опытным путем или задается методикой оценки.

Объем выборки, достаточный для взаимопогашения случайностей и получения статистических характеристик закономерного характера, равен 30. Выборка такого объема называется малой. Характер распределения значений признака в малых выборках приближается к нормальному с ростом числа испытаний.

Минимальный объем выборки, позволяющий получить средние значения признака с указанием доверительных вероятностей, равен 5. Выборки такого объема называются сверхмалыми. Распределение значений признака в таких выборках характеризуется распределением Стьюдента.

2.21. Оцениваемый признак (x):

Свойство, качество, которому соответствует каждый элемент генеральной совокупности, создающее однородность совокупности по данному признаку или качеству.

Размах вариации признака (от минимального до максимального значения) определяется по результатам опытных испытаний.

Размер (величина) признака, определенный в результате одного испытания, называется вариантом и обозначается "x".

2.22. Конструктивная модель строения:

Перечень конструктивных физических элементов строения, определяющий конкретный класс конструктивно неотличимых строений (с однотипными фундаментами, однотипными несущими и другими однотипными конструкциями).

2.23. Функциональная модель строения, помещения:

Упорядоченный по важности перечень эксплуатационных, потребительских свойств (признаков) строения, определяющий конкретный класс функционально неотличимых строений, помещений.

2.24. Статистическое испытание:

Обследование единицы генеральной или выборочной совокупности с целью определения (оценки) изучаемого признака.

Серия испытаний образует выборку объемом "n", а результаты испытаний группируются в вариационный ряд.

2.25. Вариационный ряд:

Упорядоченный перечень (от минимального значения до максимального или наоборот) оценок признака, полученных в результате испытаний каждой единицы обследуемой совокупности.

2.26. Средняя величина:

Обобщающая характеристика совокупности фактов, полученная по результатам единичных испытаний.

В средней величине проявляется действие закона больших чисел, ограничивающее случайности путем их взаимопогашения.

2.27. Частота:

Повторяемость численного значения (оценки) признака в серии испытаний.

2.28. Средняя арифметическая (x):

Частное от деления суммы оценок признака отдельных испытаний на число испытаний.

$$x = E x / n \text{ ("E" здесь и далее знак суммы)}$$

2.29. Мода (Mo):

Численное значение признака в серии испытаний (в вариационном ряду), имеющее наибольшую частоту.

2.30. Медиана (Me):

Численное значение признака в вариационном ряду, делящее его на две равные по числу испытаний части.

2.31. Размах вариации:

Разность между наибольшим и наименьшим значением признака.

2.32. Отклонение от средней арифметической (x - x = s):

Разность между значением средней арифметической и результатом отдельного испытания.

2.33. Дисперсия (q²):

Средняя арифметическая квадратов отклонений.

$$q^2 = E s^2 / n$$

2.34. Среднее квадратичное отклонение (q):

Величина, характеризующая среднее отклонение вариант вариационного ряда от средней арифметической, равная корню квадратному из величины дисперсии.

2.35. Средняя ошибка выборки ("m"):

$$m^2 = \frac{Q^2}{n},$$

где:

Q^2 - дисперсия генеральной совокупности,

n - объем конкретной выборки (число испытаний).

Соответственно,

$$m = \frac{Q}{\sqrt{n}}$$

Генеральные средние (дисперсия и квадратичное отклонение) при оценке всегда неизвестны, в силу чего за величину Q принимают среднее значение по результатам нескольких опытных выборок (см. правило сложения дисперсий). В общем случае при оценке спор сводится к сравнению двух независимых оценок.

Так, при сравнении оценок двух независимых экспертов, полученных выборочным путем, т.е. при сравнении двух средних, оценщик вынужден либо одну из них (хотя бы и свою) принимать за генеральную среднюю, либо рассчитать общую средневзвешенную для двух выборок и затем рассчитать среднюю ошибку либо одной оценки относительно другой, либо каждой из ошибок относительно общей средней.

В любом случае, квадрат средней ошибки (m^2) представляет собой дисперсию средних, а ошибка (m) - квадратичное отклонение конкретной средней от квазигенеральной.

Практическая направленность данной Методики не предполагает проведение оперативных выборок большого объема с проведением детального статистического анализа.

В Методике принято, что разница выборочных средних (т.е. оценок) двух независимых экспертиз (экспертов), деленная на корень квадратный из числа испытаний конкретных из двух сравниваемых выборок, и является точностной характеристикой конкретной выборки. Иначе говоря, из двух выборок (двух оценок) предпочтение должно отдаваться выборке большего объема. Если данный количественный критерий одна из спорящих сторон ставит под сомнение, тогда следует рассчитать общую среднюю для двух выборок (средневзвешенную среднюю, рассматривая две выборки как одну) и затем сравнить отклонение каждой из двух оценок от общей средней.

2.36. Плотность распределения значений изучаемого признака. Распределение:

Два параллельных ряда, один из которых содержит упорядоченные значения признака, а второй - соответствующую каждому значению частоту появления, а также график этого соотношения.

Основные типы распределений, встречающиеся при оценке недвижимости:

- нормальное распределение, отражающее действие закона больших чисел,

- распределение Стьюдента,

- распределение Пуассона, отражающее действие закона малых чисел.

2.37. Парная корреляция:

Теснота связи двух явлений. Характеризуется коэффициентом корреляции.

При прямо пропорциональной функциональной зависимости коэффициент корреляции равен 1.

При обратно пропорциональной функциональной зависимости коэффициент корреляции равен -1.

При прямо пропорциональной корреляционной зависимости коэффициент корреляции равен 0 при отсутствии связи и стремится к 1 при увеличении тесноты связи.

При обратно пропорциональной корреляционной зависимости коэффициент корреляции равен 0 при отсутствии связи и стремится к -1 при увеличении тесноты связи.

2.38. Линия регрессии, регрессия:

График зависимости значений одного признака от другого.

Эмпирическая регрессия строится по данным отдельных испытаний.

Теоретическая регрессия строится как обобщение эмпирических данных в форме математического уравнения.

3. Основные правила оценки и контроля качества

3.1. Объектом оценки (единицей выборки) является отдельная квартира.

Комната в квартире, как имущество, не подлежащее выделу в натуре, оценивается по долевым принципам (см. раздел 8).

Оценка квартиры признается равной средней оценке (средней арифметической) данной или аналогичных однотипных квартир по результатам случайной выборки объемом не менее 5 испытаний.

Если полученная при этом средняя ошибка выборки не соответствует требованиям пользователя или заказчика оценки, то для повышения точности в два раза число испытаний следует увеличить в четыре раза.

3.2. Задачей оценки является определение цены спроса и/или цены предложения, и/или цены сделки на конкретную квартиру, на конкретную дату или конкретный период "Т", исходя из ее равноценности с квартирами данного типа.

Данная Методика предусматривает, что оцениваемая квартира задает все параметры однородности будущей выборки, но сама не обязательно входит в эту выборку.

Цена может определяться как на квартиру в целом, так и в расчете на 1 кв. м общей площади квартиры.

Классификация всех квартир на конкретной территории с последующим определением цены квартир по каждому классу выходит за рамки данной Методики.

3.3. В пределах данной Методики две квартиры признаются равными по цене, если совпадают конструктивные модели домов, в которых расположены квартиры и функциональные модели квартир по

первым 10 свойствам, упорядоченным на конкретную дату.

К примеру, все типовые однокомнатные квартиры в жилом доме, построенном по типовому проекту, и расположенные на первом этаже, признаются равными по цене, если функциональная модель "однокомнатная квартира" не содержит свойства, превращающего данные квартиры в неоднородные (неравноценные).

Данная Методика в качестве примера предусматривает следующий перечень и упорядочение свойств в функциональной модели "m-комнатная квартира":

- 3.3.1. Месторасположение строения.
- 3.3.2. Капитальность строения.
- 3.3.3. Общая площадь.
- 3.3.4. Жилая площадь.
- 3.3.5. Площадь кухни.
- 3.3.6. Этажное расположение квартиры.
- 3.3.7. Количество проходных комнат.
- 3.3.8. Высота помещений (этажа).
- 3.3.9. Количество балконов, лоджий.
- 3.3.10. Наличие телефона.

Предполагается, что квартира оборудована другими обычными для данной местности удобствами, важность которых учитывается комплексно, без упорядочения.

Перечень и упорядочение первых десяти свойств модели определяется экспертным путем или путем взвешивания по вероятности занятия первого места в публикациях.

Данная Методика предусматривает составление функциональной модели только для обеспечения и подтверждения однородности выборочной совокупности на дату оценки и не предусматривает использование модели для аналитических расчетов (расчетов и построений теоретических линий регрессии, трендов и др.).

3.4. Выборочная совокупность должна состоять из объектов, соответствующих требованиям по п. 3.3 данной Методики. При этом:

3.4.1. Строения, в которых расположены оцениваемые объекты, должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством налога на земельные участки, транспортной удаленностью и экологическими условиями. В любом случае они должны располагаться в радиусе не более 500 метров от оцениваемого объекта.

3.4.2. Капитальность строения принимается по классификации, принятой в действующих строительных нормах.

При прочих равных условиях квартиры признаются равными по цене, если расположены в строениях одного класса капитальности.

3.4.3. Общая жилая площадь и площадь кухни в выборочных квартирах считаются равными, если отличаются на величину не более 1 кв. м от соответствующих площадей оцениваемой квартиры.

3.4.4. Этажное расположение квартиры учитывается в следующих трех интервалах: первый этаж, этаж кроме первого и последнего, последний этаж.

Квартиры в пределах данных интервалов при прочих равных показателях признаются равными по цене.

3.4.5. Квартиры, отличающиеся по высоте помещений в пределах плюс - минус 10 см, при прочих равных условиях признаются равными по цене.

3.4.6. При возможности установки телефона цена квартиры с телефоном принимается выше цены аналогичной квартиры без телефона на величину, равную затратам на установку телефона.

При невозможности установки телефона квартиры без телефона признаются неравноценными (неоднородными) квартирам с телефоном, т.е. должны оцениваться по отдельным выборкам.

3.5. Функциональная модель ("квартира") должна составляться на начало каждого года оценки.

При изменении перечня или упорядочения свойств функциональной модели оценщик должен самостоятельно установить интервалы однородности, исходя из местных условий.

3.6. При проведении статистического обследования оценщик должен учитывать, что наименее трудоемким является сбор информации о ценах предложения, а определение цен сделок по документам (договорам купли - продажи, мены, дарения и др.) требует дополнительных проверок.

Сбор информации о ценах предложения производится так же, как и о ценах спроса, с учетом особенностей, указанных в разделе 5.

Сбор информации о ценах сделок данной Методикой не предусматривается, а цена сделок определяется расчетным путем из соотношения цен спроса и цен предложения (см. раздел 6).

3.7. Результатом каждого отдельного испытания является соответствующая определяемая цена квартиры (цена спроса, цена предложения) в рублях (далее - "цифра").

Цифра может быть получена следующими, равнозначными в пределах данной Методики, способами:

3.7.1. Как оценка оцениваемой или равноценной ей квартиры случайно выбранного эксперта, названная им на основе своих расчетов, опыта и интуиции, данная им без консультаций и вне контактов с другими экспертами.

Под "экспертом" понимается либо специалист - оценщик (в т.ч. специалист бюро технической инвентаризации, БТИ), либо конкретный покупатель (продавец, при определении цены предложения).

3.7.2. Как справочная цена на аналогичный объект, т.е. цена, названная в различных объявлениях, в т.ч. в средствах массовой информации, в рекламных проспектах, в специализированных изданиях.

3.7.3. Как любая, случайно выбранная из промежуточных между стартовой и продажной, на открытом аукционе по розничной продаже нескольких квартир (данная цифра может быть и ценой предложения, и ценой спроса. При продаже одной квартиры данная цифра может быть только ценой спроса.).

3.7.4. Как известная цена эквивалентна по факту или конкретному объявлению об обмене.

3.8. При числе испытаний более 10 цифры отдельных испытаний группируются в одношаговые закрытые интервалы (от величины "А" до величины "Б" включительно), которым сопоставляется частота по-

явления цифры в данном интервале. К примеру, цифры трех испытаний 1,12 млн. руб., 1,21 млн. руб., 1,25 млн. руб. можно объединить в один интервал от 1,1 до 1,3 млн. руб. включительно (т.е. величина 1,31 попадает в другой интервал) сопоставить ему частоту 3, т.е. число испытаний, объединенных в данном интервале.

Шаг интервала определяется с таким расчетом, чтобы исключить в вариационном ряде резкие скачки нарастания частот.

3.9. Средняя ошибка оценки зависит от степени качественной однородности единиц выборки и характеризуется дисперсией. Чем однороднее совокупность, тем меньшее число испытаний требуется для достижения точности.

Для правильной оценки результатов и контроля качества следует иметь в виду, что средняя текущая цена (любая, в т.ч. спроса, предложения и др.) всегда и неизбежно носит вероятностный, случайный характер в силу зависимости не только от прошлых фактов (стоимости), но и в силу зависимости от ожидаемых будущих выгод.

Генеральная средняя сомнению не подвергается как факт, тогда как выборочная средняя может быть подвергнута сомнению на предмет соответствия генеральной средней и на предмет несоответствия ожиданиям заказчика.

Данная Методика предусматривает возможность контроля качества оценки только на предмет соответствия генеральной средней по следующим параметрам:

- по степени однородности единиц выборки,
- по датам проведения испытаний,
- по наличию арифметических ошибок,
- по наличию систематических и случайных ошибок ненаправленного характера,
- по достаточности объема выборки для обеспечения точности, заданной заказчиком.

3.9.1. Однородность выборки должна задаваться заказчиком по параметрам оцениваемой квартиры в разрезе свойств функциональной модели. Отсутствие сравнительной базы, т.е. неопределенность потребительских свойств оцениваемой квартиры, исключает контроль качества по параметру однородности.

3.9.2. Оценка, данная на неопределенную дату или период, лишена смысла.

Если оценка дается на конкретную дату, то при прочих равных условиях она признается качественной по критериям, указанным в п. 2.35 данной Методики.

Если оценка дается на некоторый период "Т", то дополнительно следует проверить разность оценок на начало и на конец периода.

3.9.3. Наличие арифметических ошибок проверяется повторным независимым счетом с точностью до первого знака после запятой.

3.9.4. Контроль систематических и случайных ошибок является внутренним контролем исполнителя и должен осуществляться им самостоятельно путем сравнения знаков отклонения своих оценок от оценок, произведенных другими оценщиками.

3.9.5. Объем "n" выборки для достижения точности "М", требуемой заказчиком определяется по формуле:

$$n = \frac{q^2}{M}$$

Генеральные средние и дисперсия q^2 при оценке квартир неизвестны в силу практической невозможности сплошной одновременной оценки всех однородных квартир.

При задании точности заказчик должен указать либо число требуемых испытаний, либо относительную точность в процентах. В противном случае контроль качества оценки по данному параметру невозможен и сводится к контролю качества оценки по результатам двух независимых выборок (см. п. 2.35).

4. Расчет цен спроса

4.1. Дополнительными к указанным в п. 3.7 Методики источниками информации по ценам спроса на квартиры могут быть:

- кредитные договоры в сумме кредита, обеспеченного твердым залогом квартиры,
- котировки жилищных сертификатов и жилищных облигаций на вторичном фондовом рынке,
- предварительные договоры (фьючерсы) на приобретение будущих квартир при полной предоплате в сумме, не учитывающей проценты по кредитованию продавца фьючерса, затраты на удостоверение и регистрацию будущей сделки,
- устные опросы лиц, давших объявление о покупке квартиры определенного качества, но не указавших свою цену.

4.2. Конкретная выборка может содержать цифры цен спроса, полученные как из одного, так и из различных источников информации.

К примеру, выборка из 5 испытаний может быть произведена и экспертным способом (данные пяти независимых оценщиков), и путем выборки цен из газетных публикаций или может содержать одну цифру, полученную экспертным путем, одну цифру из газетных публикаций, одну цифру по результатам открытого аукциона и/или цифры, полученные путем опроса реальных покупателей.

4.3. Пример расчета цены спроса.

4.3.1. Определить цену спроса на однокомнатную квартиру, расположенную в г. Москве, в пределах Садового кольца.

Постановка задачи в соответствии с Методикой неверная: следует указать более конкретную зону радиусом 500 метров.

4.3.2. Определить цену спроса на однокомнатную квартиру, расположенную в юго-западном секторе Садового кольца в г. Москве, в кирпичном доме, общей площадью не менее 40 кв. м, жилой площадью не менее 20 кв. м, площадь кухни более 8 кв. м, этаж кроме первого, с телефоном. Окна квартиры должны выходить во двор.

Требования заказчика учитывают не все свойства функциональной модели по п. 3.7 данной Методики (нет требований по высоте этажа, наличию балкона), но содержат свойство, отсутствующее в функ-

циональной модели (окна должны выходить во двор).

Если речь идет не о конкретной квартире, то все дополнительные свойства (в т.ч. и "окна во двор") оценщик должен игнорировать, а к обследованию принять только однокомнатные квартиры, расположенные в указанной зоне в домах группы капитальности 1 (стены кирпичные), общей площадью от 39 до 41 кв. м, жилой от 19 до 21 кв. м, площадью кухни от 7 до 9 кв. м, на этажах кроме первого и последнего, с телефоном.

В пределах данной Методики все квартиры, соответствующие данным требованиям, имеют одинаковую цену спроса, определяемую как выборочное среднее пяти независимых случайных испытаний (заказчик не указал требуемую точность оценки).

Если же речь идет о конкретной квартире, то перечень свойств задается функциональной моделью, а параметры определяются по факту (месторасположение, капитальность дома, площади и др.), т.е. конкретная квартира задает соответствующий класс эквивалентности.

4.3.3. Путем случайной выборки из объявлений в газетах получаем пять цифр на квартиры, удовлетворяющие требованиям заказчика, соответственно 180, 300, 210, 270 и 234 млн. руб.

Упорядочиваем ряд: 180, 210, 234, 270, 300.

Размах вариации равен $120 = 300 - 180$.

Средняя арифметическая: $180 + 210 + 234 + 270 + 300 : 5 =$

$= 238,8$, округленно 240 млн. руб.,

Медиана $Me = 234$ млн. руб.

Мода в безинтервальных рядах не рассчитывается.

Дисперсия равна $(240 - 180)^2 + (240 - 210)^2 + (240 - 234)^2 + (240 - 270)^2 + (240 - 300)^2 = 9036 : 5 = 1807$

Среднее квадратичное отклонение равно корню квадратному из дисперсии, 42,8 млн. руб.

На основе проведенной выборки можно утверждать, что цена спроса на квартиры данного класса равна 240 млн. руб.

Размах вариации (180 млн. руб.) и дисперсия (1807 млн. руб.) отражают фактический разброс цен спроса, выявленный из опыта. При этом размах вариации отражает это в абсолютной форме линейно, а дисперсия в системной, как квадрат среднего квадратичного отклонения, т.е. на плоскости.

Дисперсия является главным показателем выборки: понятие "квадрат ОТКЛОНЕНИЯ" предполагает, что стороны квадрата равны, т.е. положительные отклонения равны отрицательным. Но площадь "квадрата" может быть равна площади прямоугольника с неравными сторонами, т.е. положительные отклонения не всегда равны отрицательным. Понятие квадрата позволяет оценщику судить о теоретически возможном отклонении, в т.ч. и о таком предельном варианте, когда положительные отклонения стремятся к нулю, а отрицательные - к бесконечности. Возможность данного варианта ограничивается и характеризуется значением средней арифметической и значением средней ошибки выборки.

Значение медианы (234), незначительно меньшее значения среднего арифметического (240), позволяет утверждать о симметрии распределения, что очень важно для расчета.

Небольшой объем выборки не позволяет получить целый ряд других статистических показателей (моду, характер распределения), но для практических целей это не всегда требуется.

4.3.4. Пример расчета цены спроса.

Определить цену спроса на двухкомнатную квартиру, расположенную в центральной усадьбе совхоза "Путь Ильича", село Целинное Коченевского района Новосибирской области. Дом двухэтажный, панельный, на 6 квартир, до пос. Коченево 15 км., автобус - два раза в день.

Общая площадь 48 кв. м, жилая 29 кв. м, кухня 5,6 кв. м, отопление печное (печь Сущевского), система центрального теплоснабжения смонтирована, теплосеть и котельная имеются, но временно бездействуют, холодное водоснабжение, санузел совмещенный, балкона нет, телефон отсутствует, рядом река.

Решение:

Главнейший вопрос - на каком множестве лиц определять цену спроса? На множестве жителей г. Москвы, или Новосибирска, или жителей пос. Коченево, или жителей центральной усадьбы? Или на множестве жителей США?

Заказчик на этот вопрос ответа не дал. Соответственно не ясен и вопрос, и на какую дату определить цену спроса. По всем вопросам, на которые заказчик не дает ответа, оценщик должен принять самостоятельное решение (т.е. указать граничные условия) и отразить их в заключении об оценке.

Первый вопрос, по которому следует определиться, - это наличие реального спроса.

Путем просмотра объявлений и публикаций, а также опросом фирм, занятых сделками с недвижимостью, устанавливаем, что реального спроса на подобные объекты нет. Спрос маловероятен, т.е. событие, возможно, подчиняется закону малых чисел.

Опросом выявляется, что в центральной усадьбе совхоза имеется 14 таких квартир, в текущем году сделок в квартирами не было, а в предыдущие годы запросы на куплю возникали только у местных жителей с такой частотой:

1995 г. - 0,

1994 г. - 1 запрос,

1993 г. - 1 запрос,

1992 г. - 0,

1991 г. - 2 запроса (продажа квартир гражданам до приватизации жилья).

Численность ряда равна 14 кв. x 5 лет = 70. (n = семьдесят испытаний), которые распределяются следующим образом:

0 - 28 наблюдений,

1 - 28 наблюдений,

2 - 14 наблюдений.

Наличие запросов встречается чаще, чем их отсутствие, и данное распределение не может отражаться законом малых чисел, т.е. запрос сам по себе реален. Далее следует определить цену спроса.

При отсутствии информации о ходе прошлых сделок это возможно только экспертным путем.

В качестве экспертов выбраны:

- директор совхоза как потенциальный покупатель служебной жилплощади,
- сосед по квартире, имеющий взрослых детей - потенциальных потребителей жилья,
- сам оценщик.

Недостающие две (до 5) цифры получены как себестоимость (нижняя граница суммы сделки с позиции налоговых органов) строительства подобного дома в расчете на 1 кв. м общей площади (с последующим умножением на общую площадь данной квартиры) в текущих ценах, за минусом суммы износа, и как цена спроса по сделке, имевшей место в прошедшем году, принятая со слов покупателя.

Цифры в упорядоченном виде распределились следующим образом:

- 40,0 млн. руб. (себестоимость)
- 5 млн. руб.
- 4,3 млн. руб.
- 4,0 млн. руб.
- 2,0 млн. руб.

При дальнейшем расчете средних надо иметь в виду, что крайние цифры ряда игнорировать недопустимо: цифра 40 млн. руб. столь же реальна, как и 2 млн. руб. Среднеарифметическое значение цены не всегда равно моде. Но мода как структурная средняя не имеет критериев точности. Индивидуальность, штучность строительной продукции позволяет использовать среднеарифметическое значение цены. Если же товар взаимозаменяем, т.е. позволяет оптовые сделки, то к моде прибегают лишь тогда, когда невозможно рассчитать взвешенное объемами продаж значение среднеарифметической.

В заключении об оценке следует отразить возможность запроса в течение года по средней цене выборки.

Если бы отсутствие запросов встречалось чаще, чем их наличие, то оценщику пришлось бы ставить задачу по-иному, а именно: как часто нет запросов и по какой цене они не происходят.

Ответ на вопрос, а по какой цене нет запросов (когда нет и самих запросов), не имеет практического смысла. Теоретические же расчеты возможны, но они не являются предметом данной Методики.

5. Расчет цен предложения

5.1. Данная Методика рассматривает цены предложения как верхнюю границу цен сделок.

Дополнительными к указанным в разделах 3 и 4 данной Методики источниками информации о ценах предложения могут быть:

- решения госорганов о суммах верхних границ сделок,
- решения судов о суммах верхних границ именных сделок,
- стартовые цены аукционов, проводимых по принципу "от максимума к сделке",
- иные источники любого вида без каких-либо ограничений.

Информация о ценах предложения, как наиболее легкодоступная и поддающаяся проверке, используется в расчете всех относительных ценовых показателей (коэффициенты пересчета цен из одного года в другой, коэффициенты инфляции и т.п.).

5.2. Математические расчеты средних, касающихся цен предложения, не отличаются от любых иных расчетов средних, в т.ч. и рассмотренных в разделе 4 данной Методики.

5.3. Пример расчета цен предложения и цен сделок:

Определить цены предложения на квартиру, рассмотренную в п. 4.3.1 данной Методики.

Постановка вопроса такова, что не ограничивает круг продавцов: цена предложения фирм - посредников в качественном плане отождествляется с ценой других юридических лиц и граждан.

Путем просмотра специальных публикаций делаем выборку объемом в 100 испытаний, позволяющую более детальный анализ.

При таком объеме выборки единичные результаты группируются в интервалы. Выбираем шаг интервала 10 млн. руб.:

Цены предложения, млн. руб.		Интервальная частота
от	до	
180	190	2
190,1	200	1
200,1	210	4
210,1	220	2
220,1	230	7
230,1	240	9
240,1	250	10
250,1	260	16
260,1	270	11
270,1	280	8
280,1	290	9
290,1	300	5
300,1	310	7
310,1	320	2
320,1	330	3
330,1	340	1
340,1	350	0
350,1	360	1
360,1	370	2
370,1	380	0
Итого		100

Строим график распределения цен предложения (рис. 1)⁹.

Рассчитываем значение моды "**Mo**":

Mo = 260 млн. руб. (мода соответствует интервалу с наибольшей частотой).

Рассчитываем значение медианы, "**Me**":

Me = 260 млн. руб. (медиана делит ряд "": на две равные по числу испытаний части: $110 : 2 = 50$, что соответствует последнему значению интервала "от 250,1 до 260". Аналитический расчет медианы можно провести и по общепринятой формуле и в данном примере не рассматривается.).

Рассчитываем значение средней арифметической:

-

⁹ Рисунок не приводится.

$x = 263$ млн. руб.

Мода (интервал с наибольшей частотой) располагается с левой стороны от среднего арифметического. Распределение имеет незначительную правостороннюю асимметрию средней X. Значения моды, медианы и средней практически совпали.

При значении моды более средней цены предложения мы бы имели левостороннюю асимметрию. Значение моды, медианы и средней арифметической совпадают только в строго нормальном распределении.

Расчеты цен сделок по данной Методике предполагают, что цена сделок лежит на пересечении линий графиков распределения цен спроса и цен предложения. Условно показанная (пунктирная) линия распределения цен спроса (см. рис. 1) пересекается с линией графика цен предложения на значении средней цены сделок и соответствует сумме 250 млн. руб.

Из рис. 1 видно, что асимметрия распределения имеет определяющий характер для расчета среднего значения цены сделок.

Если распределения симметричны, т.е. строго нормальны, то для расчета цен сделок достаточно сложить цену спроса с ценой предложения и поделить пополам, что и рекомендуется нормами Госкомстата и Минфина РФ для целей оценки и переоценки в бухучете.

Если распределения асимметричны, то судить о степени асимметрии без специальных статистических исследований затруднительно.

Данная Методика устанавливает, что при значительной асимметрии распределения для расчета средней цены сделок вводится соответствующий поправочный коэффициент (см. раздел 6).

Практическая направленность Методики исключает сложные расчеты и построение графиков распределения, тем более что при числе испытаний, равном 5, это едва ли имеет смысл, а методологическое требование большего числа испытаний (без специального указания заказчика оценки) в практических целях не оправдано: технические расчеты оперативны, но менее точны, а инженерные расчеты не столь оперативны и на порядок дороже.

6. Расчет цен сделок

6.1. Настоящая Методика, учитывая трудности сбора информации о ценах сделок с квартирами, предполагает их аналитический расчет исходя из соотношения цен спроса и цен предложения при следующих граничных условиях:

6.1.1. Теоретическая минимальная цена сделки равна минимальной цене спроса.

6.1.2. Теоретическая максимальная цена сделки равна максимальной цене предложения.

6.1.3. Средняя цена сделки находится в интервале между средней ценой спроса и средней ценой предложения.

6.1.4. Средняя цена сделки равна половине суммы цены спроса и предложения в случае отличия медианных цен спроса и предложения от их средних не более чем на 10% (условная граница точности расчетов).

6.1.5. При несоблюдении условия, указанного в п. 6.1.4, средняя цена сделок равна половине суммы цен спроса и предложения, умноженной на коэффициент **Rти**, определяемый по правилам, указанным в п. 6.2 данной Методики.

6.2. Коэффициент **Rти** отражает степень динамической асимметрии двух одномерных распределений и применяется только для аналитического расчета средних цен сделок при невозможности получения статистических данных о ценах фактических сделок.

Коэффициент **Rти** рассчитывается по формуле:

$$R_{ти} = \frac{Z_{mc} + Z_{mp}}{Z_c + Z_n}, \quad (1)$$

где:

Zmc - значения цен, соответствующие медианам в упорядоченных рядах цен спроса (**Zc**) и цен предложения (**Zn**);

Zc, Zn - средние арифметические цен спроса и цен предложения.

В случае, если обе медианы (цен спроса и цен предложения) располагаются слева от их средних арифметических, то коэффициент меньше единицы.

В случае, если обе медианы располагаются справа от их средних, то коэффициент больше 1.

Если распределение цен спроса имеет левостороннюю асимметрию, а цен предложения - правостороннюю или наоборот, то коэффициент может быть и больше, и меньше единицы - в зависимости от конкретного значения медиан.

6.3. Пример расчета цены сделки.

6.3.1. Определить цену сделки по квартире, указанной в п. 4.3.1 и п. 5.3 данной Методики.

Среднее значение цен спроса на квартиру равно 240 млн. руб.

Среднее значение цен предложения на квартиру равно 260 млн. руб.

Цена, соответствующая медиане распределения цен спроса, равна 234 млн. руб., а соответствующая медиане цен предложения 260 млн. руб.

$$Z_s = \frac{240 + 260}{2} * \frac{234 + 260}{240 + 263} = 250 * \frac{494}{503} = 245,5$$

млн. руб.

Согласно п. 6.1.4 данной Методики расчет коэффициента **Rти** требуется только в случае расхождения величин медианы от средней арифметической на величину более 10%. В нашем примере согласно Методике расчет коэффициента не требовался, т.к. и в случае цен спроса, и в случае цен предложения их отличия от медиан не превышают 10%. В нашем примере согласно требованиям Методики среднее значение цены сделки по квартире равно половине суммы цен спроса и цен предложения, т.е. 250,1 млн. руб.

7. Оформление материалов оценки. Заключение об оценке

7.1. Единственным документом, содержащим сведения о проведенной оценке и ее результатах, является Заключение об оценке.

Оформление и хранение каких-либо иных материалов (расчетов, описаний объектов и др.) данной

Методикой не предусматривается и не регламентируется в силу возможности автоматизированного машинного контроля конечного результата.

7.2. Заключение об оценке составляется в произвольной форме, но согласно требованиям данной Методики должно в обязательном порядке содержать следующие сведения:

7.2.1. Наименование заказчика оценки.

7.2.2. Наименование исполнителя оценки.

7.2.3. Основание проведенной оценки (устное соглашение, письмо, договор, служебное задание или иное).

7.2.4. Наименование объекта оценки, его адрес.

7.2.5. Описание объекта в разрезе действующей на дату оценки функциональной модели, с отдельным перечислением особо учтенных потребительских свойств.

7.2.6. Цель оценки (определение цен спроса и/или цен предложения, и/или цен сделок. Указание иных целей, к примеру, для залога, для страхования, для бухучета требует иных подходов и методик).

7.2.7. На какую дату или период распространяется оценка.

7.2.8. Требования заказчика по точности расчетов (только при наличии таких требований).

7.2.9. Особые требования и условия оценки.

7.2.10. Объем выборки (число испытаний, на основании которых получен результат).

7.2.11. Конечный результат оценки, т.е. только значения определенных цен. Указание значений моды, медианы, дисперсии, среднеквадратичного отклонения, средней ошибки и других статистических показателей не требуется.

7.2.12. Подпись исполнителя оценки.

7.3. При составлении заключения оценщик должен иметь в виду, что его результаты могут быть проверены другими специалистами путем проведения независимых выборок, а их детальный статистический анализ позволит выявить допущенные ошибки.

8. Вспомогательные материалы по оценке. Приведение масштабов цен к сопоставимому уровню. Расчет цен комнат

8.1. Методика не регламентирует способы приведения цен, действующих на различные даты, к единому сопоставимому уровню.

Конкретный способ приведения (по соотношению территориальных цен предложения на квартиры, по соотношению уровней заработной платы, по курсу твердых валют, по индексам инфляции или иной) определяется заказчиком и должен указываться в задании на оценку.

8.2. Требования гражданского законодательства и судебная практика не предусматривают выдел в натуре комнат (т.е. превращение их в самостоятельные квартиры) при сохранении мест общего пользования.

Оценка комнат не производится, т.к. комната в квартире не может являться объектом сделки: объектом оценки является доля в праве собственности.

Согласно законодательству, доли определяются соглашением собственников квартиры, а при возникновении спора - в судебном порядке.

Порядок пользования и распоряжения квартирой, находящейся в общей долевой собственности, определяется соглашением сторон, а при возникновении спора - судом.

Если соглашением собственников или решением суда определены доли собственников и порядок пользования конкретными комнатами (которые собственники и считают своими), то "цена" данных комнат равна цене квартиры, умноженной на долю собственника в праве общей собственности.

Имеющие место случаи продажи "комнат" в квартирах без определения доли с точки зрения действующего законодательства могут квалифицироваться как ничтожная сделка в силу отсутствия юридического смысла предмета сделки.

Оценщик должен рассматривать долю как внутреннюю валюту собственников квартир. Конвертация доли в рубли и есть оценка "комнат".

8.3. Вспомогательными материалами для оценки могут служить специальные издания (Бюллетень строительной техники), нормативные документы по ценообразованию в строительстве, издания по математической статистике, экономике и праву.

9. Расчет нижней границы затрат на содержание помещений жилищного фонда

9.1. Нижняя граница затрат на содержание и ремонт жилищного фонда в расчете на один год ($S_{мин}$) вводится как один из нормативных контрольных параметров, превышение которого влечет выбытие жилищного фонда по причине физического износа в объемах, не покрываемых новым строительством на сумму $S_{мин}$.

Нижняя граница касается содержания и ремонта только строения и инженерного оборудования в пределах ограждающих конструкций без учета затрат на общеплощадочные и внеплощадочные коммуникации.

Затраты, определенные по нижней границе, включают в себя проведение капитальных и текущих ремонтов.

Результаты расчетов нижней границы затрат на содержание и ремонт помещений жилищного фонда рекомендуется использовать для обоснования потребности в средствах, запрашиваемых владельцем для данных целей у соответствующих финансовых органов или у собственника жилищного фонда.

9.2. Определение нижней границы затрат на содержание и ремонт жилищного фонда в расчете на 1 кв. м общей площади жилых строений ($S_{мин}/кв. м$, в рублях на год) производится по формуле:

$$S_{мин} / кв. м = S_{нс} * \frac{F}{100} * n,$$

где:

$S_{нс}$ - средние фактические затраты застройщиков жилья на создание (новое строительство) 1 кв. м общей площади на подконтрольной территории в

предыдущем году, определяемые по данным старто-торганов;

F - среднегодовое нарастание физического износа жилых строений в процентах, определяемое по результатам выборочного обследования бюро технической инвентаризации (БТИ), при числе испытаний не менее 100 по итогам обследований за последние пять лет;

n - коэффициент инфляции, применяемый на подконтрольной территории для целей бюджетного планирования.

При отсутствии сведений о фактических затратах на новое строительство величину **S_{нс}** допускается рассчитывать как восстановительную стоимость по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости в сметных ценах 1969 г., умноженную на коэффициент инфляции, применяемый на подконтрольной территории для целей бюджетного планирования.

9.3. Нижняя граница затрат на содержание и ремонт государственного или муниципального жилищного фонда на подконтрольной территории (**S_{мин}**) в расчете на один год определяется путем умножения величины **S_{мин}/кв. м** на общую площадь жилых строений и помещений соответствующего собственника (Федерации, субъекта Федерации, муниципалитета).

9.4. Если на подконтрольной территории или у конкретного собственника жилищного фонда имеется менее 100 жилых строений, то для расчетов ежегодного прироста физического износа требуется проведение их сплошного обследования.

9.5. Пример расчета нижней границы затрат на содержание и ремонт жилищного фонда (применительно к ценам по состоянию на июнь 1995 г.).

Исходные данные:

Ежегодный фактический прирост физического износа отдельного строения (среднее значений 100 испытаний)

$$F = 1,09\%$$

Общая площадь жилых помещений в строениях **N** = 2520000 кв. м

Затраты на новое строительство, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений

$$S_{нс} = 1100000 \text{ руб./кв. м}$$

Коэффициент (индекс) инфляции, применяемый на данной территории для целей бюджетного планирования, **n** = 1,89

Определяем затраты в расчете на 1 кв. м:

$$S_{мин} = 1100000 * \frac{1:09}{100} * 1:89 = 22661 \text{ руб./кв. м}$$

Определяем затраты в расчете на имеющийся жилищный фонд (2520000 кв. м) на предстоящий год:

$$S_{мин} = 22661 * 2520000 = 57 \text{ млрд. } 106 \text{ млн. руб.}$$

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ВРЕМЕННОЙ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ПРИКАЗ Минстроя РФ от 30.10.95 N 17-115

Во исполнение Плана мероприятий Правительства Российской Федерации по реализации Генерального соглашения между общероссийскими объединениями профсоюзов, общероссийскими объединениями работодателей и Правительством Российской Федерации на 1995 год (пункт 26, подпункт 1), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 марта 1995 г. N 254, приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Временную методику оценки жилых помещений.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства (В.В. Авдеев), Республиканскому управлению технической инвентаризации (С.В. Киселев) довести Временную методику оценки жилых помещений до органов исполнительной власти субъектов Федерации и оказывать им помощь по ее практическому применению.

3. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на директора Департамента жилищно-коммунального хозяйства В.В. Авдеева.

Министр строительства Российской Федерации
Е.В.БАСИН

ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Утверждено приказом

Министра архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 апреля 1992 года N 87

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, устанавливается на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12 марта 1992 года N 469-Р и в соответствии с Законом РСФСР "О налогах на имущество физических лиц".

1.2. Заказчиками работ по оценке объектов обложения налогом выступают органы исполнительной власти национально-государственных и административно-территориальных образований.

1.3. Исполнителями работ по оценке объектов обложения налогом являются местные бюро технической инвентаризации, которые, при необходимости, привлекают на договорной основе страховые, проектные, строительные и иные организации.

1.4. Оценка строений, помещений и сооружений осуществляется по состоянию на 1 января каждого года на основе данных инвентаризации, проводимой в соответствии с действующими нормами технической инвентаризации и регистрации, а также настоящим Порядком оценки.

Инвентаризация строений, помещений и сооружений в натуре производится не реже одного раза в пять лет.

При уклонении граждан от проведения инвентаризации принадлежащих им строений, помещений и сооружений бюро технической инвентаризации обязано в месячный срок проинформировать об этом органы исполнительной власти и налоговую инспекцию по месту нахождения объекта налогообложения.

1.5. Рассмотрение споров по вопросам инвентаризации и оценки объектов, принятие по ним решений производится органами исполнительной власти национально-государственных и административно-территориальных образований.

II. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Оценке подлежат строения, помещения и сооружения определенного функционального назначения, принятые в эксплуатацию и зарегистрированные в делопроизводстве органов исполнительной власти национально-государственных и административно-территориальных образований как принадлежащие гражданам на праве собственности.

2.2. Оценке для целей налогообложения не подлежат строения, помещения и сооружения:

- строящиеся;
- самовольно возведенные;
- признанные по различным причинам непригодными для дальнейшей эксплуатации;
- бесхозные;
- назначение которых не определено.

2.3. Перечень самовольно возведенных, бесхозных объектов и объектов, назначение которых не определено, представляется бюро технической инвентаризации в органы исполнительной власти национально-государственных и административно-территориальных образований для определения их назначения и принадлежности.

III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

3.1. В соответствии со статьей 3 Закона РСФСР "О налогах на имущество физических лиц" оценка строений, помещений и сооружений производится по их инвентаризационной стоимости.

3.2. Определение инвентаризационной стоимости строений и сооружений для целей налогообложения осуществляется по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки.

3.2.1. Определение восстановительной стоимости строений и сооружений производится по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости с ее последующим пересчетом в уровень цен 1991 года по индексам и коэффициентам, введенным постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года N 94 и письмами Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года N 14-Д (по отраслям народного хозяйства) и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 года N 15-148/6 и N 15-149/6 (по отрасли "Жилищное хозяйство"), а затем в уровень цен года оценки по коэффи-

циентам, утверждаемым органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга.

Для расчета указанных коэффициентов рекомендуется использовать соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии.

При недостаточности в сборниках укрупненных показателей номенклатуры аналогов бюро технической инвентаризации разрабатывает их и представляет заказчику на утверждение.

3.2.2. Физический износ жилых зданий определяется по "Правилам оценки физического износа жилых зданий" (ВСН 53-86).

Физический износ строений и сооружений (кроме жилых зданий), даты начала эксплуатации и нормативный срок службы которых известен, определяется по срокам службы.

Физический износ строений и сооружений (кроме жилых зданий), даты начала эксплуатации и нормативный срок службы которых неизвестен, определяется в соответствии с "Рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения" (Ростехинвентаризация, Москва, 1991 год).

3.3. Инвентаризационная стоимость помещений, других площадей определенного функционального назначения рассчитывается исходя из инвентаризационной стоимости строения или сооружения, неотъемлемой частью которого они являются, по соотношению показателей (погонных метров, метров квадратных, метров кубических) помещения и объекта в целом.

Для квартир, гаражных боксов, других помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, устанавливается единый функциональный показатель - кубический метр.

3.4. Инвентаризационная стоимость приватизированных строений, помещений и сооружений в первый год начисления налога принимается равной их стоимости, определенной при приватизации.

В последующие годы инвентаризационная стоимость указанных строений, помещений и сооружений определяется в соответствии с пунктами 3.1 - 3.3 настоящего Порядка оценки.

3.5. Оценка строений, помещений и сооружений, инвентаризационная стоимость которых неизвестна, производится по сборникам норм для целей обязательного государственного страхования в ценах 1982 года с учетом коэффициентов, введенных в 1987 году, и последующим пересчетом в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка оценки.

IV. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

4.1. По итогам работы исполнитель представляет заказчику или по его поручению соответствующему финоргану сводную ведомость оценки строений, помещений и сооружений (приложение).

Сводная ведомость подписывается исполнителем работы и заверяется начальником бюро технической инвентаризации.

4.2. При заполнении сводной ведомости в графе "Собственник (сособственники) объекта" указываются:

- если собственником является одно лицо - его фамилия, имя, отчество;
- при долевой собственности - все сособственники, доля владения которых подтверждена правоустанавливающими документами.

Если сособственником физического лица (лиц) является юридическое лицо (лица), то наименование юридического лица (лиц) и размер принадлежащей ему (им) доли в ведомости не указываются.

- по объектам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, собственности жилищно-строительного кооператива, иного юридического лица, часть помещений которых отчуждена иным путем одному физическому лицу без определения долей, в графе "Собственник (сособственники) объекта" указывается юридическое лицо. Фамилия, имя и отчество собственника функционального помещения, доля которого не определена, заносится в графу "Собственник (сособственники) помещений, служебных строений и сооружений объекта";

- при совместной, на объект в целом, собственности граждан (без образования единого юридического лица) из числа сособственников - солидарных плательщиков налога (супруг, супруга, члены колхозного двора, члены фермерского хозяйства, члены полного товарищества) - в графе "Собственник (сособственники) объекта" указывается только один из них (глава семьи, глава колхозного двора, представитель полного товарищества, которому поручено ведение общих дел и др.);

- при совместной собственности нескольких лиц на одно функциональное помещение (квартиру, комнату, гаражный бокс и т.д.) в строениях, принадлежащих юридическим лицам, а в графе "Собственник (сособственники) объекта" указывается юридическое лицо, в графе 8 "Собственники помещений, строений" - фамилия одного из солидарных плательщиков налога.

4.3. За недостоверную информацию, представленную в сводной ведомости, руководитель бюро технической инвентаризации несет ответственность, предусмотренную законодательством.

**СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ОЦЕНКИ СТРОЕНИЙ,
ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ**

по состоянию на 1 января 199__ года

№ пп	Наименование объекта и его адрес	Инвентаризационная стоимость объекта тыс. руб.	Собственник(сособственники) объекта	Доля собственности в целом объекте
1	2	3	4	5

Наименование по-	Инвентаризационная стои-	Собственник	Доля соб
------------------	--------------------------	-------------	----------

мещений, служебных строений и сооружений объекта	мощь помещений, служебных строений и сооружений объекта, тыс. руб.	(сособственники) помещений, служебных строений и сооружений объекта	ст-венности
6	7	8	9

Подписи исполнителей _____
Начальник бюро технической инвентаризации _____

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОЦЕНКИ
СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И
СООРУЖЕНИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ
ГРАЖДАНАМ НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ**

ПРИКАЗ Министра РФ от 04.04.92 N 87

Во исполнение пункта 3 Постановления Верховного Совета РСФСР от 9 декабря 1991 года N 2004-1 "О порядке введения в действие Закона РСФСР "О налогах на имущество физических лиц" о проведении оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, и в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 марта 1992 года N 469-Р, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

2. Комитету жилищно-коммунального хозяйства (т. Долгову), Республиканскому управлению технической инвентаризации (т. Киселеву) оказать помощь местным бюро технической инвентаризации по практическому применению Порядка оценки.

3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра, председателя Комитета жилищно-коммунального хозяйства т. Долгова В.М.

Министр В.А. ФУРМАНОВ

**ОБ ОЦЕНКЕ СТРОЕНИЙ,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ГРАЖДАНАМ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ Правительства РФ от 12.03.92 N 469-р

Во исполнение постановления Верховного Совета РСФСР "О порядке введения в действие Закона РСФСР "О налогах на имущество физических лиц":

1. Органам исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга до 1 июля 1992 г. обеспечить проведение оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Оценка строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, осуществляется местными бюро технической инвентаризации с привлечением при необходимости на договорной основе страховых, проектных, строительных и иных организаций.

2. Минстрою России в месячный срок утвердить порядок оценки строений, помещений и сооруже-

ний, принадлежащих гражданам на праве собственности.

3. Установить, что оплата работ по оценке стоимости строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, производится за счет соответствующих бюджетов национально-государственных и административно-территориальных образований.

ПОЛОЖЕНИЕ ПО ОЦЕНКЕ НЕПРИГОДНОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

Утверждено
приказом Министра жилищно-коммунального
хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 г. N 529
Согласовано
Госгражданстроем при Госстрое СССР
письмо от 18 октября 1985 г. N 13-338
Согласовано
Госпланом РСФСР письмо
от 30 апреля 1985 г. N 46-197-6

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок отнесения жилых домов и жилых помещений в других строениях на территории РСФСР государственного жилищного фонда, находящегося в ведении местных Советов народных депутатов (жилищный фонд местных Советов), в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд), и общественного жилищного фонда, принадлежащего колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, к категории непригодных для постоянного проживания.

1.2. Рассмотрение вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания должно возлагаться на межведомственные комиссии исполкомов районных (городских, районных в городах) Советов народных депутатов согласно обязательным Приложениям 6 и 7.

1.3. Решение вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, модернизации и реконструкции непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений, либо с их сносом или переоборудованием для использования в других целях, в том числе вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, должно приниматься в установленном законодательством порядке на основании соответствующих нормативных документов и не регламентируется настоящим Положением.

2. Основания признания жилых домов и жилых помещений

непригодными для постоянного проживания

2.1. Жилые дома независимо от группы их капитальности и жилые помещения относятся к категории непригодных для постоянного проживания с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков планировки и уровня внутреннего благоустройства, а также санитарных требований.

2.2. К непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:

- каменные дома с физическим износом свыше 70%;

- деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%.

2.3. Независимо от условий по п. 2.2 к непригодным для проживания относятся жилые дома:

а) расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро-, взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке СНиП П-60-75**;

б) расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;

в) жилые дома, получившие повреждения в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

г) бараки, которыми следует считать одно-, двух-этажное жилое строение, предназначенное для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило, деревянное, рассчитанное на короткий срок службы - 10 - 20 лет.

Примечание. Строения этого типа, претерпевшие реконструкцию в части планировки и ставшие пригодными для посемейного заселения, а также жилые здания из сборно-щитовых и каркасно-засыпных конструкций квартирного типа следует относить к малоценному, но жилому фонду. Непригодность последних устанавливается в общем порядке согласно настоящему Положению;

д) при возникновении угрозы аварии (обрушения) здания в результате достижения предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;

е) после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения;

ж) в случае невозможности организации обслуживания жителей и технической эксплуатации здания.

2.4. К непригодным для постоянного проживания жилым помещениям следует относить:

а) жилые помещения при нахождении в жилых домах предприятий, учреждений и оборудования, за-

прещенных СНиП П-Л.1-71*, эксплуатация которых приводит к возникновению в данных жилых помещениях вибрации, шумов, превышающих нормы, а также к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности - в том случае, если не представляется возможным вывести указанные производства из здания;

б) жилые помещения в жилых домах, признанных непригодными для проживания;

в) жилые помещения, имеющие дефекты планировки и уровня внутреннего благоустройства по утвержденному настоящим Положением перечню (Приложение 1);

г) жилые помещения, санитарно-гигиенические условия которых не отвечают показателям по утвержденному настоящим Положением перечню (Приложение 2);

д) жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в случае угрозы обрушения единичных строительных конструкций (плиты, балки, ригеля, колонны, простенки, панели и т.п.).

2.5. Вопрос о непригодности для постоянного проживания жилого дома, в котором часть жилых помещений является непригодной для постоянного проживания, следует решать в индивидуальном порядке, с учетом конкретных обстоятельств (размер и характер полноценной и неполноценной площади, физический износ конструкций и дома в целом, размер затрат на модернизацию здания, возможность обеспечения нормальных условий проживания для неотселенных жителей и т.п.).

3. Порядок отнесения жилых домов и жилых помещений к

категории непригодных для постоянного проживания

3.1. Предварительные списки непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений составляются:

- при периодическом обследовании состояния жилых домов в сроки, устанавливаемые Советом Министров РСФСР, - специализированной проектной организацией системы жилищно-коммунального хозяйства;

- при плановых сплошных обходах домового фонда - местным бюро технической инвентаризации;

- при плановых осмотрах жилого дома - жилищно-эксплуатационной организацией.

Предварительные списки (Приложение 3) направляются жилищно-эксплуатационной организации, предприятию, на балансе которых находится дом (в дальнейшем - владелец дома).

3.2. Подготовка акта о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания производится междуведомственными комиссиями, назначаемыми исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов в составе заместителя председателя исполкома (председатель комиссии), представителей жилищно-эксплуатационных организаций исполкома, районного или городского архитектора,

бюро технической инвентаризации, санитарного надзора, управления пожарного надзора.

При необходимости в состав комиссии могут быть введены технические эксперты.

3.3. Междуведомственная комиссия осуществляет свою работу на основании заявления владельца дома, направленного в исполнительный комитет Совета народных депутатов, с указанием причин, по которым он считает необходимым созыв комиссии; по указанию вышестоящих организаций, а также в случае аварийной ситуации и по представлениям органов санитарного надзора, государственного пожарного надзора, по запросу суда и прокуратуры, заявлениям граждан.

Для рассмотрения на комиссии вопроса о непригодности жилого дома или жилого помещения для постоянного проживания кроме заявления владелец дома по запросу комиссии обязан представить:

- технический паспорт дома, подготовленный бюро технической инвентаризации (по данным на день обращения в комиссию) с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом, либо отдельной помещения, о котором возбуждается ходатайство;

- соответствующие планы и разрезы помещений, подготовленные бюро технической инвентаризации;

- акты общего осмотра зданий (помещения) за последние 3 года с указанием ремонтных работ и объемов, выполненных за этот период;

- заключение санитарно-эпидемиологической станции;

- заключение государственного пожарного надзора;

- заявление, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания;

- техническое заключение о целесообразности и стоимости ремонтных работ, перепланировки, переустройства, подготовленное проектной организацией жилищно-гражданского профиля.

3.4. Комиссия обязана уточнить величину физического износа жилых зданий и их элементов на основании соответствующего нормативного документа, наличие дефектов планировки и благоустройства, других условий, дающих основание признавать жилые дома и жилые помещения непригодными для постоянного проживания, а также относить их к следующим группам по качественным признакам:

- пригодные для постоянного проживания;

- непригодные для постоянного проживания на момент обследования, которые могут быть приведены в пригодное для постоянного проживания состояние при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции, что подтверждается технико-экономическими обоснованиями;

- непригодные, дефекты которых не могут быть устранены технически или их устранение экономически нецелесообразно.

В результате работы комиссии оформляется акт об отнесении здания или жилого помещения к категории непригодного для постоянного проживания (Приложение 4).

Члены комиссии, не согласные с решением, оформляют особое мнение, которое прикладывается к акту.

3.5. Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания независимо от его ведомственной принадлежности выносится исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Утвержденные исполкомами акты служат основанием для решения вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, модернизации и реконструкции непригодных для постоянного проживания жилых домов и жилых помещений либо с их сносом или переоборудованием для использования в других целях, в том числе вопросов отселения и улучшения жилищных условий граждан, в установленном законодательном порядке.

В случае необходимости немедленного расселения граждан из-за аварийной ситуации или обнаружения факторов, особо опасных для здоровья людей, расселение необходимо оформлять в день получения акта комиссии или протокола обследования строительных конструкций.

3.6. Копия решения о признании жилого дома (помещения) непригодным для постоянного проживания направляется владельцу дома.

Нанимателю жилого помещения выдается справка установленного образца (Приложение 5).

Приложение 1
Обязательное

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ
ДЕФЕКТОВ, ДАЮЩИХ ОСНОВАНИЕ
ПРИЗНАВАТЬ ПЛОЩАДЬ НЕПРИГОДНОЙ ДЛЯ
ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ**

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3
1. Размеры помещений и размера конструктивных элементов	1. Площадь жилой комнаты менее установленного Советом Министров АСС, край (обл.) исполкомом, Московским и Ленинградским горисполкомами, для представления жилого помещения - в том случае, если комната такого размера является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения. 2. Ширина прямоугольной или средняя ширина непрямоугольной комнаты менее или равна 2,0 м (при этом ширина или глубина альковов и ниш не учитывается) в том случае, если такая комната является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения. 3. Высота жилой комнаты в зданиях I - III группы с плоским потолком до 2,4 м или при сводчатом потолке до 2,5 м от пола до пяты свода, в зданиях IV - VI групп - до 2,25 м (включительно). 4. Дверной проем в капитальной стене или перегородке жилой комнаты имеет ширину менее 70 см, в том случае, если комната	Непосредственное измерение То же То же Непосредственное измерение

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3
2. Размещение помещений	является предметом самостоятельного договора о найме жилого помещения, причем это единственный вход в комнату и он не может быть увеличен до нормы. тротуара, прилегающих к помещению. 6. Расстояние между окнами комнаты и стеной противоположного здания или сооружения до 3 м включительно в том случае, если такая комната не имеет других окон и представляет предмет самостоятельного договора о найме жилого помещения. 8. В комнате имеется лаз в техническое подполье, чердак или в квартире имеется люк ливнеотводов в том случае, если в техническом подполье или чердаке нет другого входа и его нельзя ликвидировать (кроме 1-этажных домов посемейного заселения). 9. Жилые помещения, устроенные в чердаках, если они не отвечают существующим для сего санитарно - техническим требованиям. 10. Выход из жилой комнаты осуществляется непосредственно наружу (улицу) в том случае, если невозможно оборудовать теплый тамбур или теплую пристройку. 11. Брандмауэр является стеной жилой комнаты. 12. Над комнатой расположены канализационные трубопроводы и приборы от санитарного узла (уборной, ванны). оборудования и осмотром на месте 13. Через комнату или в междуэтажном перекрытии проходят канализационные трубы. 14. Вход в уборную или совмещенный санузел осуществляется непосредственно из комнаты в том случае, если технически его нельзя перенести в другое место 15. Комната, в которую встроен санузел (ванная или уборная) в том случае, если такая комната расположена в коммунальной квартире и технически не представляется возможным перенести санузел в другое помещение или обеспечить нормативную звукоизоляцию. 16. В квартире нет уборной (за исключением 1-2-этажных домов с вынесением за пределы квартир уборных) - признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под уборную.	Непосредственное измерение Осмотр на месте То же То же То же Устанавливается по схемам размещения инженерного оборудования Устанавливается так же Устанавливается по схемам инженерного оборудования и осмотром на месте То же
3. Благоустройство		

Показатель	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3
	<p>17. При несоблюдении требований "Правил безопасности в газовом хозяйстве" к размещению газовых плит в помещениях жилых зданий - признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под кухню.</p> <p>18. В коммунальной квартире площадь кухни менее 10% от жилой площади квартиры или кухня оборудована в передней шириной менее 1,9 м (если вход в квартиру единственный и осуществляется через проходную кухню) - признается непригодной для постоянного проживания одна из комнат, пригодная по техническим условиям для переоборудования под светлую кухню.</p> <p>19. В коммунальной квартире ванная устроена в кухне или коридоре - признается непригодной для проживания одна из комнат, которая технически может быть переоборудована под ванную (в том случае, если ванную нельзя выделить в отдельное помещение).</p>	<p>Устанавливается по схемам размещения инженерного оборудования и осмотром на месте</p> <p>Непосредственное измерение</p> <p>Осмотр на месте</p>

Приложение 2
Обязательное

ПЕРЕЧЕНЬ САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ, ДАЮЩИХ ОСНОВАНИЕ ПРИЗНАВАТЬ ПЛОЩАДЬ НЕПРИГОДНОЙ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

NN п/п	Показатель обследования	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3	4
1	Освещенность	<p>1. Комната непригодна:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если не имеет непосредственного освещения или освещается окнами (фрамугами), выходящими в соседнее помещение; - окно (окна) комнаты выходят под арку или в крытую галерею (в том случае, если такая комната не имеет других окон) <p>2. Ширина простенка между световым проемом и поперечной стеной или перегородкой более 3 м, за исключением случаев размещения окон в двух наружных стенах угловой комнаты (при этом ширина или глубина альковов и ниш не учитывается) в том случае, если такая комната составляет предмет самостоятельного договора о найме жилого помещения</p>	<p>Осмотр на месте</p> <p>То же</p> <p>Непосредственное измерение</p>

NN п/п	Показатель обследования	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3	4
2	Вибрация частот	3. Помещение считается непригодным для постоянного проживания в том случае, если технически не представляется возможным снизить уровень вибрации до величин, установленных нормами	<p>Измерение уровней вибрации (среднеквадратичных величин виброскорости, виброускорения и вибросмещения) в октавных полосах осуществляется виброизмерительной системой, включающей виброприемник, измерительный ускоритель, октавные фильтры и регистрирующий прибор по ГОСТ 12.14-034-81 "Вибрация. Общие требования к проведению измерений". В трех точках перекрытия по трем взаимноперпендикулярным направлениям</p> <p>Приборы: виброметр переносной ВМ-1, измеритель шума и вибрации ИВШ-1, шумовиброизмерительный комплекс типа ШВК-1 ГОСТ 25865-83</p> <p>Допускается применение вибрографа ручного типа ВР-1А.</p>

**СПИСОК ЖИЛЫХ ДОМОВ И ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДЕ (ПОСЕЛКЕ
ГОРОДСКОГО ТИПА), ПРИГОДНОСТЬ КОТОРЫХ
ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ ПОД
СОМНЕНИЕМ**

№ п/п	Показатель обследования	Дефекты жилых помещений	Методы
1	2	3	4
3	Шум	4. Помещение считается непригодным для постоянного проживания, если с помощью конструктивных и защитных мероприятий не представляется возможным снизить уровень шума от работы стационарных механизмов или инженерного оборудования до величин, установленных нормами	Измерение шумов в жилых зданиях для контроля соответствия фактических уровней шума допустимым и разработки мероприятий по снижению шума и оценки эффективности этих мероприятий производится по ГОСТ23337-78 (СТ СЭВ2600-80) "Шум. Методы измерения шума на жилой территории и в помещениях жилых общественных и Кьер, другие по ГОСТ 17168-71, ГОСТ1718-71
4	Температурно-влажностный режим	5. Непригодная комната, не имеющая отопительных приборов при невозможности оборудования комнаты отопительными приборами 6. Комната непригодна, если находится над помещением с большим тепловыделением и температура воздуха на расстоянии 1,5 м от уровня пола в ней превышает 25 град. С при температуре пола больше 28 град. С в том случае, если невозможно выполнить теплоизоляцию с целью снижения температуры до санитарной нормы	Температурно-влажностный режим определяется при помощи аспирационного психрометра Ассмана(для длительных наблюдений используются также термометр и гигрометр). Температура ограждающих поверхностей измеряется термощупами полупроводниковыми термосопротивлениями или термометрами

№№	Дата проведения обследования (или инвентаризации)	Адрес дома, номер квартиры	Наименование организации - владельца дома	Год постройки	Площадь, кв. м		Основание признания непригодности согласно Положению	Примечание
					общая, полезная	жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Руководитель организации, проводившей обследование или инвентаризацию _____

(подпись) (инициалы, фамилия)

Приложение 4
Рекомендуемое

Утвержден Решением _____
исполкома Советов народных депутатов N _____
" ____ " _____ 19 __ г.

АКТ

Город, район (поселок) _____ N ____ " ____ 19 __ г.
Межведомственная комиссия, назначенная решением _____

(название Совета Министров или исполкома, назначившего комиссию, дата и N решения)

в составе зам. председателя _____
(районного, городского, районного в городе)
исполкома Совета народных депутатов тов. _____

(председатель),
представителя Управления жилищного (коммунального) хозяйства исполкома тов. _____

представителя отдела главного архитектора тов. _____
представителя бюро технической инвентаризации тов. _____
Представителя Государственного санитарного надзора тов. _____
представителя Государственного пожарного надзора тов. _____
при участии приглашенных экспертов _____

(указать должность, организацию, Ф.И.О., в случае их отсутствия - прочеркнуть)

в присутствии представителя _____
(наименование организации - владельца дома)
тов. _____

произвела по указанию (запросу, заявлению) _____
обследование жилого дома N _____
(жилой площади, находящейся в пользовании гр. _____
в кв. N _____ дома _____)

(ненужное зачеркнуть) по _____
_____ ул. (пр-ту, шоссе, пер.) с целью _____

Рассмотрев предъявленную документацию _____

(перечислить всю предъявленную документацию или перечислить ее в Приложении к акту)

и произведя необходимые уточнения на месте по состоянию на ____ " _____ 19 __ г., комиссия установила следующее:

1. _____

(приводятся общие сведения о жилом доме, обследуемой квартире и занимаемой съемщиком жилой площади: год постройки, группа капитальности; этажность; инженерное оборудование; отдельная или коммунальная; этаж; состав квартиры и жилой площади, находящейся в пользовании съемщика; смежные, проходные, изолированные, количество съемщиков и пр.)

2. _____
(указываются техническое состояние здания (помещения); характер явления; причины и степень нарушений; объем и характер повреждений, отклонений от норм)
3. _____
(указываются меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или нормальных условий проживания жильцов)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного выше комиссия считает, что квартиры _____

(жилые помещения квартир)

N _____
жилого дома N (в целом жилой дом N) _____
корпус _____

(ненужное зачеркнуть)

по _____ ул. (пер., пр-ту, шоссе) в городе (поселке) _____

согласно требований п. п. _____ "Положения по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для проживания" следует отнести к категории пригодных (непригодных)

(указывается группа в соответствии с п. 3.4).

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя исполкома _____

Совета Народных депутатов _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Члены комиссии:

_____ управления жилищного
(коммунального) хозяйства _____
(указать должность) (Ф.И.О.) (подпись)

отдела Главного архитектора _____
(указать должность) (Ф.И.О.) (подпись)

бюро технической инвентаризации _____
(указать должность) (Ф.И.О.) (подпись)

управления пожарного надзора _____
(указать должность) (Ф.И.О.) (подпись)

Эксперты: _____

(указать должность, организацию, Ф.И.О.)

Примечание. В необходимых случаях к акту прилагаются протоколы технических обследований, проведенных проектно-изыскательской организацией; протоколы гигиенических исследований, проведенных лабораторией санэпидстанции и заключение главного санитарного врача о невозможности продолжения пребывания людей в здании, заключение станции (лаборатории) по борьбе с разрушениями древесины.

Приложение 5
Рекомендуемое

СПРАВКА

" ____ " _____ 19__ г. N _____

(место выдачи справки)

О признании жилого дома (жилого помещения) в доме _____

(адрес)

непригодными для постоянного проживания
Удостоверяется, что занимаемые нанимателем _____
(Ф.И.О.)

помещения (часть занимаемых помещений) величиной _____ кв. м жилой площади в квартире N _____ дома N _____

по улице _____ решением исполнительного комитета _____ районного (городского)

Совета народных депутатов от " ____ " _____ 19__ г. N _____

признаны непригодными для проживания.

Настоящая справка выдана тов. _____

(Ф.И.О.)

для представления _____

(наименование органа)

Начальник жилищно-эксплуатационной

организации _____

(подпись) (Ф.И.О.)

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЙОННОЙ (ГОРОДСКОЙ) МЕЖДУВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИИ ПРИ ИСПОЛКОМАХ РАЙОННЫХ (ГОРОДСКИХ) СОВЕТОВ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

1. Районная (городская) междуведомственная комиссия создается при исполкомах районных (городских) Советов народных депутатов.

В состав комиссии входят:

•председателя комиссии - заместитель председателя исполкома

•заместитель председателя - инженер районного (городского) жилищного Управления

•члены комиссии - представители районных (городских) санэпидстанций, Государственного пожарного надзора, отдела Главного архитектора, бюро технической инвентаризации.

2. Комиссия (или по ее поручению отдельные ее члены) обследует жилые помещения по указанию исполкома, запросов народных судов, прокуратуры, по просьбе учреждений и организаций.

3. В обязанность комиссии входит:

3.1. Определение пригодности жилой площади для постоянного проживания на основании требований, установленных "Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания".

3.2. Рассмотрение жалоб организаций и граждан на решения междуведомственных комиссий при исполкомах районных в городе Советов народных депутатов, поселковых жилищно-эксплуатационных организаций в отношении признания непригодности жилых домов и жилых помещений.

3.3. Определение технической возможности осуществления перепланировок и переустройства квартир.

4. Решение о непригодности комиссия принимает после обязательного обследования на месте и оформления акта по установленной форме.

5. Комиссия в своей работе руководствуется действующими законоположениями, постановлениями Правительства СССР и РСФСР, приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, решениями исполкома, действующими строительными нормами и правилами, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также настоящим Положением.

6. Решения комиссии рассматриваются и утверждаются решением районного (городского) исполкома Совета народных депутатов. Решение комиссии может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.

7. Председатель комиссии организует и направляет всю работу комиссии. Он имеет право по своему усмотрению или требованию членов Комиссии:

7.1. Привлекать к работе в комиссии специалистов аппарата Жилищного управления, производственных жилищно-эксплуатационных трестов, участков и контор, проектно-изыскательских организаций сис-

темы жилищно-коммунального хозяйства, а также из других организаций.

7.2. Вскрывать конструктивные элементы зданий.

7.3. Привлекать работников жилищно-эксплуатационных организаций к своевременной подготовке объектов и мест обследования.

7.4. Опрашивать жильцов и арендаторов с целью уточнения вопросов, необходимых для принятия Комиссией окончательного решения.

7.5. При обнаружении неисправностей строительных конструкций или оборудования давать жилищно-эксплуатационным организациям обязательные для исполнения предписания об их устранении с установлением конкретных сроков, о чем делается соответствующая запись в акте. После утверждения акта председатель Комиссии сообщает заявителю или организации о принятом Комиссией решении.

7.6. Вызывать на заседания Комиссии представителей ведомств, которым принадлежат рассматриваемые дома, а также заявителей, нанимателей жилых помещений, представителей предприятий при разборе их заявлений.

8. На все заявления, запросы, поступающие в комиссию, даются ответы в установленные законодательством сроки. Регистрация, учет заявлений и запросов, направляемых в междуведомственную комиссию, ведется в канцелярии Жилищного управления.

Приложение 7
Обязательное

ПОЛОЖЕНИЕ О МЕЖДУВЕДОМСТВЕННОЙ КОМИССИИ ПРИ ИСПОЛКОМАХ РАЙОННОГО В ГОРОДЕ СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

1. Междуведомственная комиссия создается при исполкомах районных в городах Советов народных депутатов.

В состав междуведомственной комиссии входят:

- председатель комиссии - заместитель председателя исполкома
- заместитель председателя - инженер районного жилищного комиссии управления (объединения)
- члены комиссии - представители районных санэпидстанций, Государственного пожарного надзора, отдела Главного архитектора, бюро технической инвентаризации.

2. Комиссия (или по ее поручению отдельные ее члены) обследует жилые помещения по указанию исполкома райсовета, исполкома горсовета, по просьбе граждан, учреждений, общественных организаций, по запросам суда и прокуратуры.

3. В обязанность комиссии входит:

3.1. Определение пригодности жилой площади для постоянного проживания на основании требований, установленных "Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания".

3.2. Определение технической возможности осуществления переустройства и перепланировок квартир.

Рассмотрение и утверждение проектов переустройства и перепланировок осуществляется на заседании междуведомственной комиссии в порядке,

установленном "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда".

4. Решение о непригодности комиссия принимает только после обязательного обследования жилых помещений на месте и оформления акта по установленной форме.

5. Междуведомственная комиссия в своей работе руководствуется действующими законоположениями и постановлениями Правительства СССР и РСФСР, приказами Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, действующими строительными нормами и правилами, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также настоящим Положением.

6. Решения комиссии рассматриваются и утверждаются решением исполкома районного Совета народных депутатов.

7. Решение комиссии может быть обжаловано в Городскую междуведомственную комиссию.

8. Председатель комиссии организует и направляет всю работу комиссии. Он имеет право по своему усмотрению или по требованию членов комиссии:

8.1. Привлекать к работе в комиссии специалистов аппарата районной жилищно-эксплуатационной организации, жилищно-эксплуатационных трестов, участков, контор, проектно-изыскательских организаций системы жилищно-коммунального хозяйства и других организаций.

8.2. Вскрывать конструктивные элементы зданий.

8.3. Привлекать работников жилищно-эксплуатационных организаций к своевременной подготовке объектов и мест обследования.

8.4. Опрашивать жильцов и арендаторов с целью уточнения вопросов, необходимых для принятия комиссией окончательного решения.

8.5. При обнаружении неисправностей строительных конструкций или оборудования давать жилищно-эксплуатационным организациям обязательные для исполнения предписания об их устранении с установлением конкретных сроков, о чем делается соответствующая запись в акте. После утверждения акта председатель комиссии сообщает заявителю или организации о принятом комиссией решении.

8.6. Вызывать на заседания комиссии представителей ведомств, которым принадлежат рассматриваемые дома, а также заявителей, нанимателей жилых помещений, представителей предприятий при разборе их заявлений.

9. На все заявления и запросы, поступающие в междуведомственную комиссию, ответы даются в установленные законодательством сроки. Регистрация, учет заявлений и запросов, направляемых в междуведомственную комиссию, ведется в канцелярии жилищного управления (объединения).

Примечание. При поселковых Советах народных депутатов междуведомственные комиссии не создаются. Вопросы признания непригодности рассматриваются и разрешаются районными междуведомственными комиссиями.

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

Утвержден
Приказом
Министерства финансов Российской Федерации
от 5 августа 1996 г. N 71
и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг
от 5 августа 1996 г. N 149

1. Оценка имущества, средств в расчетах и других видов активов акционерного общества производится в Расчете чистых активов акционерного общества (прилагается).

2. Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

3. Активы, участвующие в расчете, - это денежное и неденежное имущество акционерного общества, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе баланса, за исключением балансовой стоимости собственных акций общества, выкупленных у акционеров.

При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в первом разделе бухгалтерского баланса нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, организационные расходы, торговые марки, товарные знаки и т.п.);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- по статье прочие внеоборотные активы в расчет принимается задолженность акционерного общества за проданное ему имущество;

- запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, показываемые во втором разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

При наличии у акционерного общества на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете (показываются в Расчете) с соответствующим

уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

4. Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства акционерного общества, в состав которых включаются следующие статьи:

•статья четвертого раздела бухгалтерского баланса - целевые финансирование и поступления;

•статьи пятого раздела баланса - долгосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам;

•статьи шестого раздела баланса - краткосрочные обязательства банкам и иным юридическим и физическим лицам; расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям "Доходы будущих периодов" и "Фонды потребления".

5. Оценка статей баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Российской Федерации по состоянию на 31 декабря отчетного года.

РАСЧЕТ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА (В БАЛАНСОВОЙ ОЦЕНКЕ)

Наименование показателя	Код стр. баланса	На начало года	На конец года
1. Активы			
1. Нематериальные активы <1>			
2. Основные средства			
3. Незавершенное строительство			
4. Долгосрочные финансовые вложения <2>			
5. Прочие внеоборотные активы			
6. Запасы			
7. Дебиторская задолженность <3>			
8. Краткосрочные финансовые вложения <2>			
9. Денежные средства			
10. Прочие оборотные активы			
11. Итого активы (сумма пунктов 1 - 10)			
2. Пассивы			
12. Целевые финансирование и поступления			
13. Заемные средства			
14. Кредиторская задолженность			
15. Расчеты по дивидендам			
16. Резервы предстоящих расходов и платежей			
17. Прочие пассивы			
18. Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пунктов 12 - 17)			
19. Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов п. 11 - п. 18)			

<1> С учетом положений, приведенных в пункте 3 Порядка.

<2> За исключением балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

<3> За исключением задолженности участников (учредителей) по их взносам в уставный капитал.

О ПОРЯДКЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

ПРИКАЗ Минфина РФ N 71 от 5 августа 1996 г.

1. В соответствии со статьей 35 Федерального закона "Об акционерных обществах" утвердить прилагаемый Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ.

2. Ввести настоящий Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ с 1 октября 1996 года.

Данный Порядок не распространяется на акционерные общества, осуществляющие страховую деятельность и банковскую деятельность.

3. Признать утратившим силу Приказ Минфина России от 29 марта 1996 г. N 33 "О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ".

4. Установить, что к акционерным обществам не применяется раздел 3 "О чистых активах организации" приложения 2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28 июля 1995 г. N 81.
*Заместитель Министра финансов О.В.ВЬЮГИН
Председатель Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг Д.В.ВАСИЛЬЕВ*

О ПОРЯДКЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

ПИСЬМО Госналогслужбы РФ от 27.05.96 N ПВ-6-13/364

В связи с введением в действие с 1 января 1996 г. Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" Министерство финансов Российской Федерации Приказом от 29 марта 1996 г. N 33 "О порядке оценки чистых активов акционерных обществ" установило, что:

при оценке стоимости чистых активов акционерных обществ необходимо руководствоваться указаниями, изложенными в разделе 3 "О чистых активах организации" приложения 2 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28 июля 1995 г. N 81 "О порядке отражения в бухгалтерском учете отдельных операций, связанных с введением в действие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации", и порядком Расчета чистых активов организации (в балансовой оценке), приведенным в приложении 2 указаний по бухгалтерскому учету Министерства финансов Российской Федерации от 28 июля 1995 г. N 81.

*Заместитель Руководителя Госналогслужбы РФ
Государственный советник налоговой службы 1 ранга
В.А.ПАВЛОВ*

ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ СТРАХОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАНЫХ В ФОРМЕ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

Утвержден
Приказом
Министерства финансов
Российской Федерации
от 5 августа 1996 г. N 71
и Федеральной комиссии
по рынку ценных бумаг
от 5 августа 1996 г. N 149

1. Оценка имущества, средств в расчетах и других видов активов страховой организации, созданной в форме акционерного общества¹⁰, производится в Расчете чистых активов страховой организации, созданной в форме акционерного общества (см. Приложение).

2. **Чистые активы** - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

3. В состав активов, участвующих в расчете, включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

нематериальные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса, отвечающие следующим требованиям:

а) непосредственно используемые акционерным обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, права, возникающие из патентов, лицензий на осуществление страховой деятельности, ноу хау, программных продуктов, монопольные права и привилегии, включая лицензии на иные, не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, организационные расходы, знаки обслуживания и т.п.);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на данные нематериальные активы должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации.

По статье "Нематериальные активы" в расчет принимаются:

стоимость отдельных квартир, приобретенных акционерным обществом в порядке размещения средств страховых резервов;

инвестиции и финансовые вложения, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса;

дебиторская задолженность, отражаемая в четвертом разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал;

прочие активы, отражаемые в пятом разделе бухгалтерского баланса, за исключением налога на до-

¹⁰ Страховая организация, созданная в форме акционерного общества, в дальнейшем по тексту именуется - акционерное общество.

бавленную стоимость и номинальной стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

Статья "Прочие активы" пятого раздела бухгалтерского баланса в расчет принимается в части задолженности акционерному обществу за проданное ему имущество, а также других активов, не нашедших отражения в четвертом разделе бухгалтерского баланса и статьях "Основные средства, кроме земли и зданий", "Материалы и предметы потребления" и "Денежные средства" пятого раздела бухгалтерского баланса, но относящихся к ним.

4. Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства акционерного общества, в состав которых включаются следующие статьи:

статья седьмого раздела бухгалтерского баланса - целевые финансирование и поступления;

статьи восьмого раздела бухгалтерского баланса - страховые резервы.

При наличии у страховой организации рисков, переданных в перестрахование, показатели статей пассива бухгалтерского баланса "Резерв незаработанной премии", "Резерв по страхованию жизни" и "Резервы убытков и другие технические резервы" принимаются к расчету с уменьшением их балансовой величины на долю перестраховщика в соответствующих резервах;

статьи девятого и десятого разделов бухгалтерского баланса депо премий по рискам, переданным в перестрахование, и кредиторы;

статьи одиннадцатого раздела бухгалтерского баланса - прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям "Доходы будущих периодов" и "Фонды потребления".

5. Оценка статей бухгалтерского баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Российской Федерации по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Приложение
к Порядку оценки стоимости чистых
активов страховых организаций,
созданных в форме
акционерных обществ

РАСЧЕТ ЧИСТЫХ АКТИВОВ СТРАХОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СОЗДАННОЙ В ФОРМЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА (В БАЛАНСОВОЙ ОЦЕНКЕ)

Наименование показателя	Код стр. ба- ланса	На нача ло года	На конец года
I. Активы			
1. Нематериальные активы <1>			
2. Инвестиции и финансовые вложения			
3. Дебиторы <2>			
4. Прочие активы <3>			
5. Итого активы (сумма пунк-			

Наименование показателя	Код стр. ба- ланса	На нача ло года	На конец года
Тов 1 - 4)			
II. Пассивы			
6. Целевые финансирование и поступления			
7. Страховые резервы <4>			
8. Депо премий по рискам, пе- реданным в перестрахование			
9. Кредиторы			
10. Прочие пассивы <5>			
11. Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пунктов 6 - 10)			
12. Стоимость чистых активов (итого активов минус итого пас- сивов пунктов 5 - 11)			

<1> С учетом положений, приведенных в пункте 3 Порядка.

<2> За исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал.

<3> За исключением налога на добавленную стоимость и номинальной стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров, и с учетом положений, приведенных в пункте 3 Порядка.

<4> За исключением доли перестраховщиков в страховых резервах.

<5> За исключением доходов будущих периодов и фондов потребления.

О ПОРЯДКЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ СТРАХОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАННЫХ В ФОРМЕ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ

ПРИКАЗ Минфина РФ N 108, ФКЦБ РФ N 235 от
24.12.96

1. В соответствии со статьей 35 Федерального закона "Об акционерных обществах" утвердить прилагаемый Порядок оценки стоимости чистых активов страховых организаций, созданных в форме акционерных обществ.

2. Настоящий Порядок оценки стоимости чистых активов страховых организаций, созданных в форме акционерных обществ, применяется страховыми организациями начиная с составления годового бухгалтерского отчета за 1996 г.

3. Признать утратившими силу пункт 3 и приложение указаний об особенностях бухгалтерского учета страховыми организациями отдельных операций, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденных Приказом Федеральной службы России по надзору за страховой деятельностью от 30 ноября 1995 г. N 02-02/21.

Заместитель Министра финансов Российской Федерации **О.ВЬЮГИН**

Председатель Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг **Д.ВАСИЛЬЕВ**

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ, ОБОРУДОВАНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО К УСТАНОВКЕ, И ОБЪЕКТОВ, НЕ ЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ НА 01.01.97

Письмо Госкомстата РФ от 23.12.96

Группы и коды (по ОКОФ) основных фондов	Индексы изменения балансовой стоимости основных фондов при пересчете в восстановительную по периодам их приобретения (изготовления, строительства)									
	До 1980 г. вкл.		1981 - 1990 гг.		1991 - 1995 гг.		1996 г.			
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.	I кв.	II кв.	III	IV кв.
1. Здания промышленные (110000000) по группам регионов										
Группа Р-1							1,21	1,10	1,06	1,02
Группа Р-2							1,28	1,14	1,09	1,03
Группа Р-3	1,23	1,50	1,31	1,60	1,39	1,67	1,35	1,19	1,11	1,04
Группа Р-4							1,50	1,28	1,17	1,05
Группа Р-5							1,65	1,37	1,21	1,07
2. Здания, кроме промышленных (110000000, 134527050) по группам регионов										
Группа Р-1							1,29	1,15	1,09	1,03
Группа Р-2							1,37	1,20	1,12	1,04
Группа Р-3	1,33	1,62	1,43	1,74	1,50	1,80	1,45	1,25	1,15	1,05
Группа Р-4							1,61	1,34	1,20	1,06
Группа Р-5							1,75	1,43	1,25	1,08
3. Сооружения (120000000) по группам регионов										
Группа Р-1							1,23	1,11	1,07	1,02
Группа Р-2							1,31	1,16	1,10	1,03
Группа Р-3	1,27	1,55	1,35	1,64	1,43	1,71	1,39	1,21	1,13	1,04
Группа Р-4							1,54	1,30	1,18	1,06
Группа Р-5							1,68	1,39	1,22	1,07
4. Машины и оборудование										
Группа М-1	0,80	0,85	0,86	0,90	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Группа М-2	0,85	0,90	0,91	0,95	0,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Группа М-3	0,95	1,00	1,01	1,05	1,06	1,10	1,05	1,01	1,00	1,00
Группа М-4	1,00	1,05	1,06	1,10	1,11	1,15	1,10	1,03	1,02	1,00
Группа М-5	1,12	1,16	1,17	1,20	1,21	1,25	1,18	1,09	1,05	1,01
Группа М-6	1,21	1,26	1,27	1,30	1,31	1,35	1,26	1,14	1,08	1,02
Группа М-7	1,30	1,35	1,36	1,40	1,41	1,45	1,34	1,20	1,11	1,03
Группа М-8	1,39	1,45	1,46	1,50	1,51	1,55	1,42	1,25	1,14	1,04
Группа М-9	1,48	1,54	1,55	1,60	1,61	1,65	1,50	1,30	1,17	1,05
Группа М-10	1,57	1,64	1,65	1,70	1,71	1,75	1,58	1,35	1,19	1,05
Группа М-11	1,66	1,73	1,74	1,80	1,81	1,85	1,66	1,39	1,22	1,06
Группа М-12	1,75	1,83	1,84	1,90	1,91	1,95	1,74	1,44	1,24	1,07
5. Транспортные средства										
Группа Т-1	0,75	0,90	0,91	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Группа Т-2	0,95	1,10	1,11	1,20	1,21	1,25	1,18	1,09	1,05	1,01
Группа Т-3	1,15	1,22	1,23	1,30	1,31	1,35	1,26	1,14	1,08	1,02
Группа Т-4	1,23	1,32	1,33	1,40	1,41	1,45	1,34	1,20	1,11	1,03
Группа Т-5	1,32	1,41	1,42	1,50	1,51	1,55	1,42	1,25	1,14	1,04
Группа Т-6	1,40	1,50	1,51	1,60	1,61	1,65	1,50	1,30	1,17	1,05
Группа Т-7	1,49	1,59	1,60	1,70	1,71	1,75	1,58	1,35	1,19	1,05
Группа Т-8	1,57	1,69	1,70	1,80	1,81	1,85	1,66	1,39	1,22	1,06
6. Инвентарь производственный и хозяйственный (160000000):										
мебель для административных помещений, вокзалов, финансовых учреждений, предприятий связи, мебель специальная прочая (163612050)	0,70	0,80	0,81	0,90	0,91	1,05	1,01	1,00	1,00	1,00
другие виды инвентаря	0,75	0,85	0,86	0,95	0,96	1,05	1,01	1,00	1,00	1,00
7. Рабочий и продуктивный скот (170000000)	0,35	0,85	0,40	0,95	0,45	1,12	1,06	1,04	1,00	1,00
							1,09	1,07	1,01	1,00
8. Многолетние насаждения (180000000)	0,40	1,00	0,50	1,10	0,60	1,20	1,14	1,06	1,03	1,00
9. Другие виды основных фондов:										
книжные фонды библиотек	1,00	1,25	1,00	1,25	1,10	1,25	1,14	1,06	1,03	1,00

Группы и коды (по ОКОФ) основных фондов	Индексы изменения балансовой стоимosti основных фондов при пересчете в восстановительную по периодам их приобретения (изготовления, строительства)									
	До 1980 г. вкл.		1981 - 1990 гг.		1991 - 1995 гг.		1996 г.			
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
прочие виды основных фондов	1,10	1,18	1,19	1,25	1,26	1,30	1,22	1,12	1,07	1,01
10. Оборудование, предназначенное к установке	0,40	0,60	0,60	1,00	1,00	1,25	1,18	1,09	1,05	1,01
11. Объекты, не завершённые строительством	0,50	0,70	0,70	1,10	1,10	1,36	1,26	1,15	1,09	1,03
12. Основные фонды, приобретенные - по импорту за твердую валюту					1,18	1,20	1,14	1,06	1,03	1,00

Примечания. 1. Группы регионов приведены в Приложении 1.

2. Здания, сооружения, а также объекты, не завершённые строительством, переоцениваются исходя из периодов затрат на их сооружение, приобретение. По зданиям и сооружениям, расположенным в ряде регионов, необходимо применять дополнительные поправочные коэффициенты, приведенные в Приложении 2.

3. Состав групп машин и оборудования приводится в Приложении 3. Все виды машин и оборудования, не вошедшие в другие группы, относятся к группе М-5. Состав групп транспортных средств приводится в Приложении 4. Все виды транспортных средств, не вошедшие в другие группы, относятся к группе Т-3.

4. По электронно - вычислительной технике, а также другим средствам механизации и автоматизации управленческого инженерного труда, приобретенным, произведенным до 1996 г., необходимо вместо индексов, приведенных в таблице по группе М-2, применять следующие индексы:

		до 1990 г.	до 1991 г.	до 1992 г.	до 1993 г.	до 1994 г.	до 1995 г.
электронно - вычислительная техника - (коды по ОКОФ 14 3020010 - 14 3020545)	мин.	0,20	0,35	0,50	0,65	0,80	0,96
	макс.	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,05
другие средства механизации и автоматизации управленческого и инженерного труда (коды - по ОКОФ 14 3010010 - 14 3010440)	мин.	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	0,96
	макс.	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,05

5. По основным фондам, изношенным к моменту переоценки по данным бухгалтерского учета на 80% и более, независимо от периода их производства (строительства) и приобретения, разрешается применение понижающего коэффициента 0,85 к исходной величине индекса.

6. По основным фондам, оборудованию к установке и незавершённому строительству организаций (юридических лиц) машиностроения, легкой промышленности, включая текстильную, а также угольной промышленности, может применяться дополнительный понижающий коэффициент 0,9. По территориям, перечисленным в Приложении 5, указанный понижающий коэффициент может применяться организациями всех отраслей.

7. Объекты, приобретенные по импорту за твердую валюту в 1991 - 1996 годах, могут переоцениваться по индексам, приведенным либо в последней строке таблицы, либо в строке, соответствующей данному виду основных фондов.

8. Поправки исходных величин индексов, приведенные в примечаниях N N 2 и 4, применяются в обязательном порядке, а указанные в примечаниях N N 5 - 7 - по усмотрению предприятий и организаций. Изменения, содержащиеся в примечаниях N N 2, 4 - 7, могут применяться одновременно.

Приложение 1

СОСТАВ ГРУПП РЕГИОНОВ

Группа Р-1

Челябинская область
Новосибирская область
Республика Алтай
Красноярский край
Приморский край
Иркутская область
Хабаровский край
Сахалинская область
Калининградская область
Республика Коми
Архангельская область
Мурманская область
Новгородская область
Брянская область
Владимирская область
Еврейская автономная область
Группа Р-2
Ивановская область
Калужская область
Костромская область
г. Москва

Московская область
Орловская область
Рязанская область
Смоленская область
Тульская область
Республика Марий Эл
Чувашская Республика
Кировская область
Белгородская область
Липецкая область
Республика Татарстан
Саратовская область
Ульяновская область
Оренбургская область
Тамбовская область
Республика Адыгея
Кабардино - Балкарская Республика
Северо - Осетинская Республика
Свердловская область
Республика Бурятия
Республика Хакасия
Группа Р-3
Ленинградская область
Ярославская область

Волгоградская область
Самарская область
Республика Дагестан
Краснодарский край
Удмуртская Республика
Пермская область
Омская область
Республика Тыва
Республика Саха (Якутия)
Ростовская область
Читинская область
Группа Р-4
Вологодская область
г. Санкт - Петербург
Псковская область
Тверская область
Республика Мордовия
Нижегородская область
Воронежская область
Магаданская область
Республика Ингушетия
Чеченская Республика
Ставропольский край
Курганская область

Алтайский край
 Кемеровская область
 Амурская область
 Тюменская область
 Камчатская область

Республика Карачаево - Черкессия
 Томская область
 Группа Р-5
 Республика Карелия
 Республика Калмыкия

Курская область
 Астраханская область
 Пензенская область
 Республика Башкортостан

1 По территориям, отнесенным к группе Р-5, индексы пересчета стоимости зданий и сооружений, построенных (приобретенных) в 1994 - 1995 годах, устанавливаются не ниже 1,53 (по промышленным зданиям), 1,65 (по зданиям, кроме промышленных), 1,57 (по сооружениям).

Приложение 2

Группы регионов	Периоды строительства (приобретения)	Дополнительные поправочные коэффициенты
Республика Карелия, г. Санкт - Петербург, г. Москва, Свердловская, Тюменская, Иркутская области и Красноярский край	до 1992 г. включительно	1,10
Республики: Марий Эл, Чувашская, Дагестан, Кабардино - Балкарская, Северная Осетия, Алтай, Бурятия, Тыва, Хакасия; Владимирская, Ивановская, Смоленская, Ульяновская, Читинская области	1993 г. до 1992 г. включительно	1,05 0,85
	1993 - 1995 г.	0,90

Приложение 3

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ЗА 1996 Г.

Группы машин и оборудования	Шифры по ОКОФ
А	1
Группа М-1	
Холодильники и морозильники	162930100
Группа М-2	
Вентиляторы общего назначения	142919550
Электросоковыжималки	162930307
Видеомагнитофоны	143230151, 143230152
Кабели силовые гибкие	143131160, 143131000
Вагонетки шахтные и горнорудные	153599105
Кабели силовые на напряжение 1 кВ и выше (бронекабель)	143131150
Провода неизолированные для воздушных передач	143131101
Краны общего назначения башенные	142915244
Бульдозеры	142924340 - 142954352
Котлы паровые производительностью от 0,1 до 10 т пара/час	142813107
Магнитофоны	143230140 - 143230144
Краны мостовые электрические специальные	142915130 - 142915139
Средства вычислительной техники и другие средства механизации и автоматизации управленческого и инженерного труда	143010000
Приборы и аппаратура опτικο - механические	143321010
Телевизоры	143230100, 143230102
Раздатчики - смесители кормов	142921601, 142921611, 142921659, 142921684
Радиаторы и конвекторы отопительные	142897320, 142897330
Группа М-3	
Электродвигатели переменного тока с высотой оси вращения 63 - 450 мм	143112291 - 143112294
Краны на пневмоколесном ходу	142915241, 142915247

Группы машин и оборудования	Шифры по ОКОФ
А	1
(вкл. краны на спецшасси)	
Технологическое оборудование для кожевенной, обувной, меховой и кожгалантерейной промышленности	142926080
Комплексы и механизированные крепи для очистных работ в угольных шахтах	142924200 - 142924208, 142924230 - 142924244
Приборы радиоизмерительные	143312500 - 143312564
Провода установочные	143131191
Растворонасосы	142924630 - 142924632
Валки прокатные чугунные	142923540
Электрооборудование автотракторное, приборы и карбюраторы	143190010
Приборы времени без бытовых часов	143330000
Радиоприемные устройства	143230110
Электростанции передвижные	143149010
Насосы и агрегаты вакуумные	142912150 - 142912214
Насосы центробежные	142912100 - 142912109
Электродвигатели взрывобезопасные	143113010
Группа М-4	
Тали электрические (тельферы)	142915482, 142915483
Швейные машины бытовые	142926800 - 142926804
Кабели дальней связи	143222540
Автогрейдеры	142924365
Электроутюги	162930211
Технологическое оборудование для полиграфической промышленности технологических процессов	142929020
технологических процессов	143313010
Доильные установки	142921561
Фризеры для производства мороженого	142925115
Станки деревообрабатывающие	142922620 - 142922629
Группа М-5	
Катки дорожные	142924440 - 142924446
Кузнечно - прессовые машины	142922020
Технологическое оборудование для лесозаготовок и лесосплава	142941010
Технологическое оборудование для предприятий торговли, общественного питания и пищеблоков	142945000
Электромясорубки	162930302
Химическое оборудование	142914210, 142919140, 142919740
Технологическое оборудование для железобетонных конструкций и деталей(кроме дробилок)	142924540 - 142924548
Снегоочистители	142924430 - 142924436
Бороны	142921173 - 142921177
Электросварочное оборудование, автоматы, полуавтоматы, машины, комплексы	142922060
Машины для заготовки и приготовления кормов	142921660,
	142921662 - 142921688
Краны на автомобильном ходу	142915242
Провода и шнуры осветительные для комплектации электробытовых приборов	143131192

Группы машин и оборудования	Шифры по ОКОФ
А	1
Станки с числовым программным управлением	142922000
Пресс - подборщики	142921668
Выключатели силовые	143120100 - 143120108
Приборы для физических исследований	143315000
Трансформаторы силовые	143115010
Электропылесосы	162930331
Тракторы пропашные	142918130 - 142918145
Дождевальные машины и установки	142921270 - 142921277
Часы бытовые	163330000
Краны мостовые электрические общего назначения	142915100 - 142915105
Машины зерноочистительные	142921331
Машины ворохоочистительные и сортировки	142921332 - 142921334,
	142925201
Аппаратура высоковольтная электрическая	143120010
Лифты	142915260 - 142915267
Краны на гусеничном ходу	142915243
Группа М-6	
Автобетонсмесители	142924634
Тракторы трелевочные	142918180 - 142918221
Стиральные машины	162930200 - 162930209
Инкубаторы	142921641
Картофелеуборочные машины и комбайны	142921400 - 142921409
Машины шахтные погрузочные	142924220
Лебедки шахтные и горнорудные	142924130 - 142924138
Прачечное оборудование промышленного типа	142926060
Машины для внесения в почву минеральных удобрений и извести	142921242
Турбины газовые	142911130
Автоматы кузнечно - прессовые	142922020
Приборы для измерения механических величин	143312010, 143312030
Дизели и дизель - генераторы (без автотранспортных)	142911010
Плиты электрические кухонные бытовые	162930122
Аппаратура низковольтная электрическая	143120020
Сыродельное оборудование	142925113
Технологическое оборудование для текстильной промышленности	142926100 - 142926370,
	142926373 - 142926390,
	142926392 - 142926407,
	142926420 - 142926425
Приборы электроизмерительные	143312040
Оборудование нефтегазоперерабатывающее	142919100 - 142919420
Тракторы, всего	142918010
Погрузчики сельскохозяйственно-го назначения	142921710 - 142921747,
	142921749 - 142921765
Промышленные холодильные установки	142919590 - 142919622
Культиваторы тракторные	142921160 - 142921167,
	142921181 - 142921184
Электромашини крупные	143114010 - 143114336
Технологическое оборудование для швейной промышленности	142926760 - 142926766,
	142926770 - 142926784

Группы машин и оборудования	Шифры по ОКОФ
А	1
Тракторы общего назначения	142918100
Генераторы к паровым и газовым турбинам	143114210
Станки ткацкие	142926410 - 142926418
Технологическое оборудование для трикотаж-	142926430 - 142926443,
ной промышленности	142926451 - 142926489
Электродвигатели крановые	143113030
Сеялки тракторные	142921200 - 142921213
Группа М-7	
Краны на железнодорожном ходу	142915158
Путевые машины и механизмы	143520590 - 143520635
Агломерационное оборудование	142923100 - 142923145
Станки металлорежущие	142922010
Установки и оборудование криогенное	142919580 - 142919587
Транспортеры для удаления навоза на фермах крупного рогатого скота и свинофермах	142921582
Агрегаты и машины для приготовления теста	142945100
Зерноуборочные комбайны	142921327
Оборудование нефтепромысловое, буровое, геологоразведочное	142928100 - 142928706
Фотоаппараты	143322170
Машины прядильные	142926391
Валки прокатные стальные	142923530
Комбайны льноуборочные	142921447
Котлы теплофикационные водогрейные	142813120
Котлы паровые производительностью от 10 т пара/час	142813101 - 142813104
Группа М-8	
Прокатное оборудование (вкл. машины и оборудование НЛЗ)	142923040, 142923050
Электрочайники	162930153
Машины для городского и коммунального хозяйства	143410390 - 143410439
Краны козловые электрические	142915160 - 142915166
Технологическое оборудование для литейного производства	142923020, 142923030,
	142923040
Мельницы (для зерна)	142925275 - 142925276
Электроплитки	162930123
Оборудование для переработки полимерных материалов	142929030
Машины чесальные	142926371 - 142926372
Экскаваторы	142924330 - 142924339
Инструмент металлообрабатывающий	142894010 - 142894019
Группа М-9	
Бетоносмесители	142924633
Плуги тракторные	142921140 - 142921157
Автоматы чулочно - носочные	142926450
Технологическое оборудование для молочной промышленности	142925110 - 142925118
Котлы - утилизаторы, включая технологические	142813110 - 142813112
Компрессоры	142912130 - 142912139
Обогатительное оборудование	142923140 - 142923196,
	142923623
Установки передвижные дробильно - сортировочные	142924550 - 142924582
Станки буровые для бурения взрывных скважин в горнодобывающей промышленности	142924290

Группы машин и оборудования	Шифры по ОКОФ
А	1
Конвейеры шахтные ленточные	142924122
Группа М-10	
Доменное и сталеплавильное оборудование	142923250 - 142923318, 142923330
Рамы лесопильные	142922630 - 142922632
Картофелесажалки тракторные	142921221
Комбайны проходческие	142924211 - 142924213
Двигатели для тракторов и сельскохозяйственных машин	142918340 - 142918370
Технологическое оборудование для пищевой промышленности	142925100 - 142925554
Электрокофемолки	162930303
Конвейеры шахтные скребковые	142924121
Косилки тракторные	142921661
Технологическое оборудование цементной промышленности	142924490 - 142924536
Преобразователи силовые мощностью 5 кВт и выше	143120210 - 143120219
Турбины паровые	142911120 - 142911124
Вентиляторы шахтные	142919571, 142919572
Группа М-11	
Оборудование бумагоделательное	142929170 - 142929216
Жатки	142921321, 142921361, 142921451
Противопожарное оборудование	143410330 - 143410335, 142944020, 143319020
Группа М-12	
Комбайны очистные и струговые	142924153
Конвейеры ленточные стационарные	142915321, 142915322
Дробилки	142924550 - 142924559
Оборудование электро-термическое промышленное	142914100 - 142914276
Сепараторы молочные	142921573, 162930306

Приложение 4

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ЗА 1996 Г.

Наименование видов основных фондов	Шифры по ОКОФ
А	1
Группа Т-1	
Электровозы магистральные	153520100 - 153520130
Автоциментовозы	153410371
Автомобили легковые	153410010
Легкий грузовой автотранспорт	153410191
Группа Т-2	
Автоцистерны для перевозки нефтепродуктов, воды, сжиженных газов и топливозаправщики	153410361 - 153410364
Вагоны пассажирские магистральные	153520370
Автомобили специализированные	153410040
Автобусы	153410031
Тепловозы маневровые и промышленные широкой колеи (мощностью 220 л.с. и выше)	153520202
Группа Т-3	
Электрокары	153599300
Тепловозы магистральные	153520201
Троллейбусы	153410032
Вагоны грузовые магистральные	153520260 - 153520262
Автомобили грузовые, кроме легкого грузового автотранспорта	153410192 - 153410216
Прицепы и полуприцепы автомобильные	153420130 - 153420159
Аккумуляторные погрузчики	153599301

Наименование видов основных фондов	Шифры по ОКОФ
А	1
Велосипеды (без детских)	153592010
Группа Т-4	
Вагоны метрополитена	153520390
Автосамосвалы	153410220 - 153410226
Группа Т-5	
Прицепы тракторные	153420160 - 153420169
Мотоциклы	153591102
Группа Т-6	
Автобитумовозы	153410372
Авторефрижераторы	153410342
Мотороллеры	153591101
Группа Т-7	
Электровозы рудничные	153520160 - 153520163
Группа Т-8	
Вагоны - самосвалы (думпкары)	153520340 - 153520350

Приложение 5

Ненецкий автономный округ	Эвенкийский автономный округ
Псковская область	Усть - Ордынский Бурятский автономный округ
Ивановская область	Агинский Бурятский автономный округ
Костромская область	Чукотский автономный округ
Республика Мордовия	Приморский край
Чувашская Республика	Камчатская область
Республика Калмыкия	Госкомстат России
Республика Адыгея	
Республика Дагестан	
Республика Ингушетия	
Республика Тыва	

ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ (ПО ВИДАМ И ГРУППАМ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИХ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

ПИСЬМО Госкомстата РФ от 01.12.95 N 17-1-17/2129

Госкомстат России направляет индексы изменения стоимости основных фондов (по видам и группам) для определения их восстановительной стоимости на 1 января 1996 г., разработанные в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 ноября 1995 г. N 1148 "О переоценке основных фондов".

Заместитель Председателя Госкомстата России
И.Л. СОКОЛИН

**ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ
ОСНОВНЫХ ФОНДОВ (КОЭФФИЦИЕНТЫ
ПЕРЕСЧЕТА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИХ
ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ НА 1
ЯНВАРЯ 1996 Г.)**

Группы и шифры основных фондов ¹¹	Коэффициенты пересчета балансовой стоимости основных фондов в восстановительную по периодам приобретения					
	до 1980 г.	1981 - 1994 гг.	1995 г.			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1. ЗДАНИЯ (кроме жилых) (1; 110000000)	2,8	2,8	2,2	1,7	1,4	1,2
2. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (101;134527050)	3,9	3,9	2,3	1,8	1,5	1,3
3. СООРУЖЕНИЯ (2; 120000000)	2,8	2,8	2,1	1,6	1,3	1,2
4. Здания и сооружения, являющиеся памятниками истории и культуры ¹²	2,8	2,8	2,2	1,7	1,4	1,2
5. ПЕРЕДАТОЧНЫЕ УСТРОЙСТВА(3)	2,6	2,6	2,2	1,7	1,4	1,2
6. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ по группам (состав групп приведен в Приложении)						
Группа 1	1,2	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0
Группа 2	1,6	1,8	1,7	1,4	1,2	1,1
Группа 3	2,1	2,3	2,1	1,7	1,4	1,1
Группа 4	2,9	3,2	2,8	2,2	1,7	1,2
Группа 5	3,4	3,8	3,3	2,5	1,8	1,3
Группа 6	4,1	4,6	4,0	2,9	2,1	1,3
Группа 7	2,4	2,7	2,4	1,9	1,5	1,2
7. ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА по группам (состав групп приведен в Приложении)						
Группа 8	1,5	1,8	1,7	1,4	1,2	1,1
Группа 9	2,0	2,3	2,1	1,7	1,4	1,1
Группа 10	2,7	3,2	2,8	2,2	1,7	1,2
Группа 11	3,9	4,6	4,0	2,9	2,1	1,3
Группа 12	2,3	2,7	2,4	1,9	1,5	1,2
8. ИНСТРУМЕНТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ИНВЕНТАРЬ (60000 - 60005, 70000, 70011; 160000000)	2,4	2,7	2,4	1,9	1,5	1,2
9. РАБОЧИЙ СКОТ (80000; 170000000)	2,6	2,6	2,2	1,7	1,3	1,2

¹¹ Шифры по группам основных фондов указаны после их наименования в скобках: первый - по действующим Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, утвержденным Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072; второй - по Общероссийскому классификатору основных фондов (ОКОФ).

¹² При переоценке памятников истории и культуры, стоимость которых не индексировалась при переоценках на 01.07.92, 01.01.94 и 01.01.95, приведенный коэффициент пересчета увеличивается в 3200 раз.

Группы и шифры основных фондов ¹¹	Коэффициенты пересчета балансовой стоимости основных фондов в восстановительную по периодам приобретения					
	до 1980 г.	1981 - 1994 гг.	1995 г.			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
10. ПРОДУКТИВНЫЙ СКОТ	2,6	2,6	2,2	1,7	1,3	1,2
11. МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ (90000 - 90021; 180000000)	2,7	2,7	2,3	1,8	1,4	1,2
ДРУГИЕ ВИДЫ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ						
12. Книжные фонды библиотек	1,1-3,2	1,3-3,2	1,3-2,8	1,2-2,2	1,1-1,7	1,0-1,2
13. Прочие перечисленные виды основных средств	2,7	2,7	2,3	1,8	1,4	1,2
14. ОБОРУДОВАНИЕ К УСТАНОВКЕ	2,3	2,7	2,4	1,9	1,5	1,2
15. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	2,7	2,7	2,1	1,6	1,3	1,2

Приложение
к таблице Индексов изменения
стоимости основных фондов
при переоценке на 1 января 1996 года

Группы и наименования основных фондов	Шифры	
	по единым нормам амортизационных отчислений	по ОКОФ
Машины и оборудование		
Группа 1		
Дождевальные машины и установки	45732,	142921270-
	45733,	142921277
	45762-	
	45764	
Агрегаты и машины для консервного производства	45004	142925162
Группа 2		
Турбины паровые	40100	142911120-
		142911124
Вентиляторы шахтные	41601-	142919571,
	41604,	142919572
	41606	
Краны на пневмоколесном ходу (вкл. краны на спецшасси)	41700,	142915241,
	41702,	142915247
	41703	
Автоматы кузнечно-прессовые	41202	142922210-
		142922217
Приборы и аппаратура оптико-механические	44028	143321010
Жатки	45701,	142921321,
	45703	142921361
Картофелеуборочные машины и комбайны	45705	142921400-
		142921409

Группы и наименования основных фондов	Шифры	
	по единым нормам амортиза- цион ных отчисле- ний	по ОКОФ
Вентиляторы общего назначения	41601- 41603	142919550
Группа 3		
Дизели и дизель-генераторы	40202- 40203, 404	142911010
Прокатное оборудование (вкл. машины и оборудование НЛЗ)	43024- 43039	142923040, 142923050
Лебедки шахтные и горнорудные	41725	142924130
Конвейеры ленточные	41714- 41716	142915320- 142915328
Тали электрические (тельферы)	41722	142915482, 142915483
Электродвигатели переменного тока с высотой оси вращения от 63 мм	40200, 40201	143112291- 143112294
Аккумуляторы и аккумуляторные батареи свинцовые	40709, 40711	143190010
Рамы лесопильные	44500	142919000
Технологическое оборудование для литейного производства	411	142923030
Средства вычислительной техники и запасные части к ним	480	143020000
Приборы измерительные и регулирующие	470	143312000
Сеялки тракторные	45727	142921200- 142921213
Картофелесажалки тракторные	45729	142921221
Комбайны льноуборочные	45710	142921447
Пресс-подборщики	45741	142921668
Транспортеры для удаления навоза на фермах		
крупного рогатого скота и свинο-фермах	45744	142921582
Машины для городского и коммунального хозяйства	490	143410040
Технологическое оборудование для трикотажной промышленности и запасные части к нему	44916- 44918	142926030
Технологическое оборудование для швейной промышленности и запасные части к нему	44919	142926070
Технологическое оборудование и запасные части для пищевой промышленности	450	142925000
Технологическое оборудование для полиграфической промышленности и запасные части к нему	448	142929020
Холодильники и морозильники	45800	162930100
Группа 4		
Котлы паровые	40000, 40001,	

Группы и наименования основных фондов	Шифры	
	по единым нормам амортиза- цион ных отчисле- ний	по ОКОФ
	40003, 40006	142813000
Станки буровые для бурения взрывных скважин в горнодобывающей промышленности	42803	142928010
Краны на железнодорожном ходу	41704, 41705	142915158
Краны козловые электрические	41704, 41705, 41706	142915160- 142915166
Краны башенные строительные	41700, 41702, 41703	142915244
Краны на автомобильном ходу	41700, 41702	142915242
Насосы центробежные	41502	142912100
Оборудование нефтепромысло-вое, буровое, геолого-разведочное и запасные части к нему	427, 434	142928000
Станки с числовым программным управлением	41001	142922176
Тракторы пропашные	40607- 40609	142918130- 142918162
Культиваторы тракторные	45720, 45724, 45725	142921160- 142921167
Машины для внесения в почву минеральных удобрений и извести	45731	142921242
Зерноуборочные комбайны	45700	142921327
Доильные установки	45747	142921561
Экскаваторы	41800- 41804	142924330- 142924339
Автоцементовозы	42000	153410371
Бетоносмесители	42000	142924633
Автобетоносмесители	42000	142924634
Технологическое оборудование цементной промышленности	44100- 44103	142924040
Группа 5		
Доменное и сталеплавильное оборудование	43009- 43014	142923255- 142923318
Конвейеры шахтные скребковые	41712	142924121
Краны мостовые электрические	41704- 41705	142915100- 142915140
Трансформаторы силовые	40716- 40717	143115010
Оборудование бумагоделательное и запасные части к нему	446	142929170- 142929191
Тракторы (кроме пропашных и общего назначения)	40605, 40606, 40610	142918170- 142918302
Тракторы общего назначения	40600- 40604	142918100- 142918124
Плуги тракторные	45717	142921140- 142921157

Группы и наименования основных фондов	Шифры	
	по единым нормам аморти за- цион ных отчисле- ний	по ОКОФ
Погрузчики универсальные		
сельскохозяйственного назначе- ния	45736	142921747
Катки дорожные	42102,	142924440-
	42104	142924446
Растворонасосы	42002	142924630-
		142924632
Дробилки	42602,	142923102,
	42603	142924550-
		142924558
Группа 6		
Котлы теплофикационные водо- грейные	40002	142813120-
		142813122
Комплексы и механизированные крепя	42800-	
для очистных работ в угольных шахтах	42801	142924154
Комбайны проходческие	42802	142924210-
		142924212
Выключатели силовые	40701	143120100-
		143120108
Преобразователи силовые	40708	143113070
	44900,	
	44903,	
	44905,	
Машины прядильные	44908,	142926391
	44909,	
	44910	
Группа 7		
Все виды машин и оборудова- ния, не перечисленные в группах 1 - 6		
Транспортные средства		
Группа 8		
Электровозы магистральные	50000	153520100-
		153520130
Автомобили легковые	50415-	
	50419	153410010
Мотороллеры	50511	153591101
Группа 9		
Тепловозы магистральные	50001	153520201
Электровозы рудничные	50508	153520160-
		153520163
Автобусы	50420-	
	50425	153410031
Велосипеды	50512	153592010
Группа 10		
Автосамосвалы	50406-	153410220-
	50409	153410226
Автомобили специализированные	50426,	
	50427	153410040
Троллейбусы	50701	153410032
Прицепы и полуприцепы автомо- бильные	50410-	153420130-
	50414	153420159
Мотоциклы	50511	153591102
Группа 11		
Вагоны - самосвалы (думпкары)	50509	153520340-
		153520350
Группа 12		

Группы и наименования основных фондов	Шифры	
	по единым нормам аморти за- цион ных отчисле- ний	по ОКОФ
Все виды транспортных средств, не перечисленные в группах 8 - 11		

О ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, СДАННОГО В АРЕНДУ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

РАЗЪЯСНЕНИЕ Госкомимущества РФ от 01.08.94 N
ДВ-5/6809

В связи с поступающими запросами от территориальных комитетов по управлению имуществом Государственный комитет Российской Федерации по управлению имуществом разъясняет, что в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 22 июля 1994 г. N 1535 "Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации" при расчете выкупной стоимости здания, сооружения по любой из методик, утвержденной органом местного самоуправления, продажная цена 1 кв. метра общей площади помещения, здания, строения, сооружения не может превышать суммы годовой арендной платы, установленной в договоре аренды в расчете за 1 кв. метр указанной площади на дату подачи заявления продавцу, умноженной на следующие коэффициенты: для нежилых помещений в жилых домах, включая встроенно-пристроенные, - на коэффициент 2; а для зданий, сооружений - на коэффициент 3.

Заместитель Председателя Госкомимущества РФ
Д.В. ВАСИЛЬЕВ

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

Утверждено
Постановлением
Федеральной комиссии по ценным
бумагам и фондовому рынку
при Правительстве
Российской Федерации
от 30 августа 1995 г. N 7

1. Общие положения

Настоящее Положение регулирует порядок лицензирования деятельности коммерческих организа-

ций по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов (далее по тексту "ПИФов").

Выданная в соответствии с настоящим Положением лицензия предоставляет коммерческой организации право на осуществление деятельности по оценке недвижимого имущества ПИФов на всей территории Российской Федерации.

Под недвижимым имуществом в настоящем Положении понимается имущество в смысле ст. 130, ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также имущество, оценка которого предусмотрена требованиями Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации (далее по тексту - "Комиссия").

Лицензия должна быть подписана заместителем председателя Комиссии и содержать печать Комиссии. Исполнительная дирекция Комиссии ведет реестр коммерческих организаций, получивших лицензию.

Лицензия на право осуществления деятельности по оценке недвижимого имущества выдается Комиссией при условии, что документы, представленные в Комиссию, подтверждают, что заявитель имеет необходимые профессиональные и технические возможности для осуществления деятельности по оценке недвижимого имущества, которую он предполагает совершать.

За выдачу лицензии на право осуществления оценочной деятельности взимается единовременный лицензионный сбор в размере 100-кратного, установленного законом минимального размера оплаты труда, который зачисляется в доход федерального бюджета Российской Федерации.

2. Бланки лицензий

Комиссия выдает лицензии на бланках установленного образца (по форме согласно Приложению N 2).

Бланки лицензий являются документами строгой отчетности, имеют учетную серию и номер.

Учет и хранение бланков лицензий возлагается на Комиссию.

3. Общественный совет по лицензированию деятельности по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов

3.1. Общественный совет по лицензированию деятельности по оценке недвижимого имущества ПИФов (далее по тексту - "Совет") при Комиссии создается в составе пяти членов, являющихся профессиональными оценщиками.

Председатель Совета избирается Советом и утверждается заместителем председателя Комиссии.

3.2. Материально-техническое обеспечение деятельности Совета осуществляется Комиссией.

3.3. Деятельность членов Совета осуществляется на безвозмездных началах.

3.4. К компетенции Совета относится обеспечение соблюдения требований настоящего Положения, в том числе:

- представление заключений о выдаче и продлении лицензий на право осуществления оценочной деятельности;

- представление заключений по вопросам приостановления и отзыва лицензий;

- разработка методик оценки, профессиональных стандартов по оценке недвижимости.

Федеральная комиссия может делегировать Совету дополнительные полномочия.

3.5. Комиссия:

- подготавливает материалы на получение лицензий Совету для представления заключений;

- ведет реестр лицензий на право осуществления деятельности по оценке недвижимого имущества ПИФов;

- публикует в средствах массовой информации сведения о выданных, приостановленных и отозванных лицензиях;

- выдает лицензии заявителям с учетом заключений Совета.

4. Условия и порядок предоставления лицензий

4.1. Лицензия выдается юридическим лицам при соблюдении следующих условий:

- наличие не менее трех профессиональных оценщиков недвижимости, имеющих соответствующий образовательный документ, признаваемый Комиссией, для которых эта коммерческая организация является основным местом работы;

- устав юридического лица должен содержать запись о том, что предметом деятельности данного юридического лица является проведение работ по оценке недвижимости и оказание консультационных услуг;

- коммерческая организация должна иметь опыт практической работы по оценке недвижимости не менее одного года.

Комиссия может выдать лицензию на право осуществления деятельности по оценке недвижимого имущества коммерческой организации, не имеющей опыта практической работы по оценке недвижимости, если она имеет не менее трех оценщиков, имеющих опыт практической работы по оценке недвижимости, что подтверждается справкой с перечислением заказчиков каждого из них и копиями не менее пяти отчетов об оценке недвижимого имущества, заверенными заявителем, и для которых эта коммерческая организация является основным местом работы;

- доля государственной и/или муниципальной собственности в уставном (складочном) капитале юридического лица не должна превышать 10 процентов.

4.2. Для получения лицензии юридические лица представляют в Комиссию заявление на выдачу лицензии, подписанное руководителем юридического лица (по форме согласно Приложению N 1). К заявлению прилагаются следующие документы:

- нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- документ, подтверждающий внесение платы за рассмотрение заявления;

- справка налогового органа о постановке на учет;
- нотариально заверенные копии трудовых книжек;
- нотариально заверенные копии образовательных документов по оценке недвижимости;

- перечень заказчиков каждого из оценщиков и копии не менее трех отчетов об оценке, заверенных печатью заявителя, и/или перечень заказчиков коммерческой организации и копии не менее пяти отчетов об оценке, подписанных заявителем.

4.3. Рассмотрение заявлений на выдачу лицензий производится за плату.

Размер оплаты за рассмотрение заявления определяется Комиссией исходя из затрат, связанных с организацией деятельности по рассмотрению заявления и выдачи лицензий. В случае отказа в выдаче лицензии оплата за рассмотрение заявления, уплаченная заявителем, возврату не подлежит.

4.4. В течение тридцати дней с момента получения заявления Комиссия принимает решение о выдаче лицензии либо об отказе в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

Лицензия выдается после представления заявителем документа, подтверждающего оплату лицензионного сбора.

4.5. Основания для отказа в выдаче лицензии:

- наличие в документах, предоставляемых заявителем, недостоверной, неточной или неполной информации;

- не истек срок в 12 месяцев с момента отзыва ранее выданной заявителю лицензии;

- несоответствие представленных отчетов об оценке требованиям Комиссии, о чем Совет составляет письменное экспертное заключение;

- несоответствие представленных в Комиссию документов требованиям действующего законодательства, в том числе настоящего Положения;

- несоответствие заявителя предусмотренным настоящим Положением требованиям, необходимым для осуществления вида деятельности, на который он претендует.

4.6. При повторном представлении документов на получение лицензии плата за рассмотрение заявления вносится повторно.

4.7. Продление срока действия лицензии производится в порядке, установленном для ее получения.

5. Лицензия. Реестр лицензий

5.1. В лицензии указываются:

- наименование органа, выдавшего лицензию;
- наименование и юридический адрес организации, получающей лицензию;

- вид деятельности, на осуществление которой выдана лицензия;

- срок действия лицензии;

- регистрационный номер лицензии и дата выдачи.

5.2. Срок действия лицензии на осуществление деятельности по оценке недвижимости ПИФов определяется в один год.

5.3. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов и иных данных, указанных в лицензии, владелец лицензии обязан в течение 15 дней представить соответствующие сведения в Совет для переоформления лицензии и внесения изменений в реестр лицензий.

5.4. Действие лицензии прекращается:

- по истечении срока, на который выдана лицензия, при отсутствии заявления о продлении срока действия;

- при ликвидации юридического лица - владельца лицензии;

- в случае отзыва лицензии.

5.5. Передача лицензии другому юридическому лицу не допускается.

5.6. Сведения о выданных, приостановленных и отозванных лицензиях подлежат обязательному опубликованию в течение семи дней с момента выдачи (приостановления, отзыва) в средствах массовой информации.

5.7. Комиссия ведет реестр выданных лицензий. Обязательному включению в реестр подлежат:

- сведения, указанные в выданных лицензиях;

- сведения о выданных дубликатах лицензий;

- сведения о приостановлении и/или отзыве лицензии с указанием даты соответствующего решения Совета.

Реестр лицензий должен быть открыт для всеобщего ознакомления. Совет регулярно (не реже одного раза в квартал) представляет сведения, включенные в реестр лицензий для опубликования в средствах массовой информации.

6. Обязанности владельца лицензии

6.1. Владелец лицензии обязан:

- предоставлять для обозрения лицензию по требованию контрагентов и иных заинтересованных лиц;

- своевременно предоставлять в Комиссию сведения об изменении данных, указанных в лицензии;

- предоставлять по требованию представителей Совета информацию, необходимую для контроля за соответствием проводимой деятельности условиям лицензирования, стандартам и правилам ведения оценочной деятельности, установленным Комиссией;

- соблюдать нормы законодательства;

- незамедлительно сообщать Комиссии о любых обстоятельствах, повлекших необходимость внесения изменений в сведения, содержащиеся в заявлении на выдачу лицензии или в приложенных к нему документах.

7. Ведение деятельности без лицензии

7.1. Ведение деятельности по оценке недвижимости имущества ПИФов без лицензии не допускается. Лица, виновные в ведении деятельности по оценке недвижимого имущества ПИФов без лицензии, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Приостановление действия и отзыв лицензии

8.1. Комиссия вправе приостановить действие или аннулировать лицензию в случае, если лицензиат нарушает требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных Комиссией, осуществляемой на основании выданной Комиссией лицензии.

8.2. Действие лицензии может быть приостановлено в случае поступления в Комиссию письменных обоснованных претензий к функционированию лицензиата со стороны его клиентов, иных лиц.

В случае приостановления действия лицензии ее возобновление осуществляется после представления лицензиатом в Комиссию отчета об устранении нарушений, явившихся причиной приостановления действия лицензии. Возобновление действия лицензии производится Комиссией по итогам рассмотрения Советом отчета об устранении нарушений и, в необходимых случаях, проверки представленной информации по существу.

8.3. Совет рассматривает вопросы о приостановлении или об отзыве лицензии на основании обращения Комиссии, по собственной инициативе, а также на основании обращения государственных контрольных и правоохранительных органов, клиентов и профессиональных объединений оценщиков и по результатам рассмотрения дает письменное заключение.

8.4. Приостановление действия лицензии производится до устранения выявленных нарушений или на определенный срок, но не более чем на 6 месяцев.

Срок, на который приостановлено действие лицензии, включается в общий срок ее действия.

8.5. Основаниями для приостановления действия лицензии или ее отзыва являются:

- обнаружение недостоверности сведений в документах, представленных для получения лицензии;
- отказ или неисполнение требований по устранению недостатков, выявленных Комиссией;
- нарушения владельцем лицензии условий предоставления лицензии или правил ведения оценочной деятельности в соответствии с требованиями Комиссии;
- грубое нарушение прав клиентов (по ходатайству клиентов);
- вступивший в силу приговор суда о совершении юридическим лицом - владельцем лицензии, должностным лицом и оценщиком преступления в экономической сфере;
- нарушение требований законодательства о защите прав потребителей и недобросовестной конкуренции;
- несоблюдение методик и профессиональных стандартов по оценке недвижимости;
- систематическое непредставление или представление недостоверной отчетности, предусмотренной нормативными актами Комиссии.

8.6. Обоснованное решение о приостановлении или отзыве лицензии доводится до владельца ли-

цензии в письменной форме в течение 3 дней с момента принятия решения.

Приложение N 1
к Временному положению о лицензировании
деятельности по оценке недвижимого
имущества паевых инвестиционных фондов

О ВЫДАЧЕ ЛИЦЕНЗИИ НА ПРАВО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

ЗАЯВЛЕНИЕ

(полное или сокращенное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

(юридический адрес)

(номер телефона, номер факса)

Расчетный счет _____

(наименование банка, номер расчетного счета)

Прошу рассмотреть представленные документы и выдать лицензию на деятельность по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.

Руководитель юридического лица _____

(Ф.И.О.)

Приложение N 2

к Временному положению
о лицензировании деятельности
по оценке недвижимого имущества
паевых инвестиционных фондов

ЛИЦЕНЗИЯ

НА ПРАВО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

Регистрационный номер _____ от "___" _____ 199_ г.

Федеральная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации разрешает осуществление деятельности по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.

Лицензия выдана _____

(наименование и юридический адрес организации, получившей лицензию)

Срок действия лицензии _____

Условия осуществления данного вида деятельности _____

(наименование и реквизиты нормативного акта, документа, устанавливающего условия проведения данного вида деятельности)

М.П.

Подпись _____

(Ф.И.О.)

Лицензия продлена до "___" _____ 199_ г.

М.П.

Подпись _____

(Ф.И.О.)

О ПОРЯДКЕ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФКЦБФР при Правительстве РФ
от 30.08.95 N 7

Руководствуясь Указом Президента Российской Федерации N 765 от 26 июля 1995 года "О дополнительных мерах по повышению эффективности инвестиционной политики Российской Федерации" постановляю:

1. Утвердить прилагаемое Временное положение о лицензировании деятельности по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.

2. Установить, что оценка имущества финансовых компаний, привлекающих денежные средства граждан как условие получения разрешения Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации на создание паевых инвестиционных фондов осуществляется коммерческими организациями, получившими лицензию Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации на право оценки недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов.
Председатель ФКЦБФР при Правительстве РФ
А.Б. ЧУБАЙС

О ТИПОВОМ ДОГОВОРЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФКЦБФР при Правительстве РФ
от 20.10.95 N 16

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 26 июля 1995 г. N 765 "О дополнительных мерах по повышению эффективности инвестиционной политики Российской Федерации" Федеральная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

2. Установить, что договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, должен содержать положения Типового договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, утвержденного настоящим Постановлением, а также может содержать иные не противоречащие ему положения.

Председатель Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку при Правительстве РФ А. ЧУБАЙС

Утвержден
Постановлением Федеральной комиссии
по ценным бумагам и фондовому рынку
при Правительстве РФ от 20 октября 1995 г. N 16

ТИПОВОЙ ДОГОВОР ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

г. _____ "___" _____ 199_ г.

(полное фирменное наименование управляющей
компании паевого, инвестиционного фонда)
имеющая(ий) лицензию Федеральной комиссии по ценным
бумагам и фондовому рынку при Правительстве Российской
Федерации (далее именуется - Федеральная комиссия) от
"___" _____ 199_ г. N ___ на осуществление деятельности по
доверительному управлению имуществом паевых инвести-
ционных фондов (далее именуется - Управляющий Фондом),
в лице _____,
действующего(ей) на основании _____,
с одной стороны, и _____,
(полное фирменное наименование независимого
оценщика имущества паевого инвестиционного фонда)

имеющий(ая) лицензию Федеральной комиссии от "___"
_____ 199_ г. N _____ на осуществление деятельности по
оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных
фондов (далее именуется Независимый оценщик), в лице _____,
действующего(ей) на основании _____,
с другой стороны, заключили настоящий Договор о ниже-
следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющий Фондом поручает, а Независимый оценщик принимает на себя обязанность произвести независимую оценку рыночной стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд _____
(наименование паевого инвестиционного фонда)

(далее именуется - Фонд), учитываемого на отдельном балансе, в соответствии с требованиями актов Федеральной комиссии и настоящим Договором.

1.2. Оценке подлежат имущество, а также имущественные права, составляющие Фонд (далее именуется - имущество Фонда), которые в соответствии с актами Федеральной комиссии должны оцениваться независимыми оценщиками.

1.3. Для проведения ежегодной и дополнительных оценок заключается дополнительное соглашение, в котором приводится полный перечень имущества Фонда, подлежащего оценке, указывается стоимость работ, порядок расчетов, этапы и сроки выполнения работ, порядок приема - сдачи выполненных работ.

2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1. Управляющий Фондом обязуется оплатить Независимому оценщику работу по договорной цене, основанной на затратах времени, необходимого для проведения оценки.

2.2. Стоимость работ по оценке имущества Фонда и порядок расчетов за ее выполнение определяется дополнительным соглашением.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Независимый оценщик принимает на себя обязанности:

3.1.1. Определить рыночную стоимость имущества Фонда в соответствии с требованиями актов Федеральной комиссии.

3.1.2. Проводить оценку имущества Фонда, подлежащего оценке Независимым оценщиком, в соответствии с правилами Фонда, но не реже одного раза в год.

3.1.3. По результатам оценки имущества Фонда представить отчет об оценке имущества Фонда (далее именуется - Отчет), который должен соответствовать требованиям актов Федеральной комиссии.

3.2. Управляющий Фондом принимает на себя обязанности:

3.2.1. Предоставить исчерпывающий перечень имущества Фонда, подлежащего оценке.

3.2.2. Предоставить все имеющиеся у него документы и данные об имуществе Фонда, необходимые для проведения оценки имущества Фонда, а также обеспечить предоставление таких документов и данных, находящихся на хранении у специализированного депозитария Фонда. Перечень документации, необходимой для проведения оценки имущества Фонда, согласовывается в дополнительном соглашении.

3.2.3. Обеспечить для проведения оценки имущества Фонда доступ работников Независимого оценщика к имуществу Фонда, определение фактического состояния которого необходимо для оценки.

3.3. Независимый оценщик вправе привлекать в случае необходимости для оценки имущества Фонда юридических лиц и граждан для проведения специальных экспертиз (строительно-технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.).

4. Ответственность сторон

4.1. Независимый оценщик несет ответственность за достоверность результатов проведения оценки имущества Фонда по предоставленной Управляющим Фондом информации об имуществе Фонда.

4.2. При невыполнении оценки имущества Фонда или ненадлежащей оценке имущества Фонда, в том числе ее проведение с отклонениями от требований, предъявляемых актами Федеральной комиссии к Отчету, Независимый оценщик несет ответственность в размере причиненных убытков.

5. Прочие условия

5.1. Независимый оценщик обязуется хранить в тайне любую информацию и данные, предоставленные Управляющим Фондом в связи с выполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать факты и информацию третьей стороне без предварительного согласия Управляющего Фондом, кроме информации, которая должна быть предоставлена в соответствии с требованиями актов Федеральной комиссии.

5.2. Отчет составляется в трех экземплярах, два из которых передаются Управляющему Фондом. Управляющий Фондом обязан по первому требованию Федеральной комиссии передать ей один экземпляр Отчета.

5.3. Отчет считается принятым, если в течение пяти рабочих дней со дня передачи Отчета Независимым оценщиком Управляющим Фондом не были заявлены письменные претензии к Отчету.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменном виде и подписываются сторонами, являясь его неотъемлемой частью.

6. Срок действия Договора

6.1. Срок действия настоящего Договора - _____ со дня подписания его сторонами.

6.2. Срок действия Договора может быть продлен по согласию сторон.

6.3. Любая из сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым не ранее чем через _____ со дня получения другой стороной письменного уведомления о расторжении Договора.

7. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющий Фондом _____
 Независимый оценщик _____

**О СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ,
 ПРОВОДИМОЙ ООО
 "ЭКСПЕРТИЗА
 СОБСТВЕННОСТИ"**

ПИСЬМО ВАС РФ от 07.08.95 N СЗ-7/ОП-449

Общество с ограниченной ответственностью "Экспертиза собственности" Торгово-промышленной палаты Российской Федерации сообщило Высшему Арбитражному Суду Российской Федерации о том, что это общество и имеющиеся у него 22 региональных представительства проводят экспертную оценку рыночной стоимости имущества. Это общество оценивает все виды недвижимости, транспортные средства, оборудование организаций, ценные бумаги, драгоценные камни, металлы и изделия из них, объекты интеллектуальной собственности, природные ресурсы, инвестиционные проекты.

В соответствии со ст. 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, назначает экспертизу в случаях, когда при рассмотрении конкретных споров возникает необходимость получить разъяснения по вопросам, требующим специальных познаний.

Если такая необходимость возникает по вопросам, указанным выше, экспертиза может быть поручена

обществу с ограниченной ответственностью "Экспертиза собственности" или его региональным представительствам.

Телефоны общества в Москве 166-59-45, 166-59-54, 166-09-27.

Заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации В.В.ВИТЯНСКИЙ

**ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О
 ПОРЯДКЕ РЕАЛИЗАЦИИ
 ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО
 СТРОИТЕЛЬСТВА**

Утверждено
 протоколом заседания
 Межведомственной комиссии
 для координации работ по
 совершенствованию нормативной
 базы и нормализации
 незавершенного строительства
 от 6 апреля 1994 г. N ФБ-8

1. Временное положение о порядке реализации объектов незавершенного строительства (далее - Положение) разработано во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2284 "О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации" и определяет порядок реализации объектов незавершенного строительства.

2. Настоящее Положение распространяется на законсервированные объекты и объекты незавершенного строительства, находящиеся в федеральной собственности, финансирование которых осуществлялось без привлечения собственных средств предприятий, с истекшими нормативными сроками строительства и приостановленные строительством из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения.

Указанные объекты (за исключением объектов технического перевооружения) могут быть изъяты у предприятий территориальными комитетами по управлению имуществом для организации их достройки или продажи в соответствии с пунктом 5.12.3 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2284. Вид строительства определяется проектом, утвержденным в установленном порядке.

3. Решение об исключении из активов государственных предприятий не завершенных строительства объектов, указанных в пункте 2 настоящего Положения, а также о способе их дальнейшей достройки или продажи принимается территориальным комитетом по управлению имуществом с учетом мнения соответствующего министерства или ведомства.

4. Территориальные комитеты по управлению имуществом через печать дают информацию о наличии объектов незавершенного строительства с указанием их краткой характеристики и с предложением о создании акционерных обществ

(товариществ) для завершения строительства объектов и их дальнейшей эксплуатации. При отсутствии в течение месяца заявок для завершения строительства объектов и их дальнейшей эксплуатации указанные объекты рекомендуется передавать на баланс соответствующему территориальному фонду имущества для их реализации.

Продажа этих объектов незавершенного строительства осуществляется на аукционах (торгах, конкурсах), организуемых соответствующим территориальным фондом имущества, в порядке, установленном Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом.

5. При отсутствии покупателя на аукционах (торгах, конкурсах) объекты незавершенного строительства (за исключением объектов, сооружаемых на базе комплектного импортного оборудования) после трехкратного выставления могут быть переданы соответствующим территориальным фондом имущества юридическим и физическим лицам (в том числе на конкурсной основе) с отсрочкой выкупа на пять лет по фактическим затратам на дату передачи объекта при условии организации производства иного профиля в течение 1 - 2 лет с представлением программ инвестиционных вложений и обязательств по срокам ввода в эксплуатацию объекта в целом и его пусковых комплексов.

Объекты, сооружаемые на базе комплектного импортного оборудования, рекомендуется реализовывать для использования только по проектному назначению.

6. В случае, если объект незавершенного строительства не был реализован в соответствии с пунктами 4 и 5 настоящего Положения, соответствующим территориальным фондом имущества может быть создана комиссия с участием представителя предприятия, на балансе которого он ранее находился, которая оценивает состояние конструкций и оборудования и определяет возможность их демонтажа и реализации. На основании заключения комиссии фонд имущества реализует пригодное к продаже имущество и производит в установленном порядке списание имущества, не подлежащего реализации.

7. Продажа земельных участков в составе стоимости объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 14 июня 1992 г. N 631 "Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставлении гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности". Оформление документов возлагается на соответствующий фонд имущества.

8. К реализации объектов незавершенного строительства рекомендуется привлекать предприятия - заказчики, которые обязаны передать фонду имущества всю необходимую информацию и проектную документацию, а также посредников, имеющих по

закону право заниматься этой деятельностью на основе заключаемых с ними договоров.

9. Стоимость основных средств незавершенного строительства и неустановленного оборудования определяется в акте оценки без учета результатов переоценки основных фондов, произведенной в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 августа 1992 г. N 595, а также последующих переоценок основных фондов. Стоимость объектов незавершенного строительства при создании акционерных обществ (товариществ) по завершению строительства определяется в соответствии с Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2284.

10. Распределение денежных доходов от продажи активов объектов, не завершаемых строительством, осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 5.12.3 Государственной программы приватизации.

11. Все организации - застройщики независимо от формы собственности и организационно-правовой формы, продавшие с открытых торгов и другим способом объекты незавершенного строительства или находящиеся в стадии консервации, составляют отчет по форме N 2-кс (нс) "Отчет о проданной стройке (предприятии), не завершаемой строительством" и представляют его в соответствующие статистические управления.

Председатель Межведомственной комиссии для координации работ по совершенствованию нормативной базы и нормализации незавершенного строительства Б.А. ФУРМАНОВ

О ВРЕМЕННОМ ПОЛОЖЕНИИ О ПОРЯДКЕ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПИСЬМО ГТК РФ от 27.05.94 N 09-07/5866

Настоящим направляем "Временное положение о порядке реализации объектов незавершенного строительства", разработанное Министерством экономики Российской Федерации и рекомендованное для применения в целях ускорения вовлечения объектов незавершенного строительства федеральной собственности в хозяйственный оборот.

Данным документом следует руководствоваться при работе с объектами незавершенного строительства. Необходимо довести данную информацию до таможен.

Заместитель начальника Управления капитального строительства и эксплуатации таможенных объектов А.И. КОВАЛЬСКИЙ

ПОРЯДОК ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СОСТАВ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

Утверждаю
Первый заместитель Министра
науки и технической политики РФ
А.Г.Фонотов
№ ОР22-2-64
Председатель Комитета РФ
по патентам и товарным знакам
В.Н.Рассохин
13.03.95 № 10/2-20215/23

1. Порядок включения объектов интеллектуальной собственности в состав нематериальных активов (далее - Порядок) разработан в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июля 1994 г. N 870 "О приватизации объектов научно-технической сферы".

2. Применение настоящего Порядка обязательно при приватизации объектов научно-технической сферы (далее - НТО).

3. В состав нематериальных активов НТО с указанием их стоимости включаются в качестве учетных единиц следующие права на объекты интеллектуальной собственности (далее - ОИС), если они используются в хозяйственной деятельности НТО с получением дохода:

- права, вытекающие из принадлежащих НТО патентов на изобретения (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из принадлежащих НТО патентов на промышленные образцы (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из принадлежащих НТО свидетельств на полезные модели (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из принадлежащих НТО свидетельств на товарные знаки (Закон Российской Федерации "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товара");

- права на принадлежащие НТО объекты авторского права и смежных прав (Закон Российской Федерации "Об авторском праве и смежных правах");

- права на принадлежащие НТО программы для ЭВМ (Закон Российской Федерации "О правовой охране программ для ЭВМ и баз данных");

- права на принадлежащие НТО базы данных (Закон Российской Федерации "О правовой охране программ для ЭВМ и баз данных");

- права на принадлежащие НТО топологии интегральных микросхем (Закон Российской Федерации "О правовой охране топологий интегральных микросхем");

- права, вытекающие из заключенных НТО лицензионных договоров на использование изобретений, защищенных патентами, принадлежащими другим лицам (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из заключенных НТО лицензионных договоров на использование промышленных образцов, защищенных патентами, принадлежащими другим лицам (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из заключенных НТО лицензионных договоров на использование полезных моделей, защищенных свидетельствами, принадлежащими другим лицам (Патентный Закон Российской Федерации);

- права, вытекающие из заключенных НТО лицензионных договоров на использование товарных знаков, защищенных свидетельствами, принадлежащими другим лицам (Закон Российской Федерации "О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товара");

- права, вытекающие из заключенных НТО договоров на использование объектов авторского права и смежных прав (Закон Российской Федерации "Об авторском праве и смежных правах");

- права, вытекающие из заключенных НТО договоров на использование программ для ЭВМ (Закон Российской Федерации "О правовой охране программ для ЭВМ и баз данных");

- права, вытекающие из заключенных НТО договоров на использование баз данных (Закон Российской Федерации "О правовой охране программ для ЭВМ и баз данных");

- права, вытекающие из заключенных НТО договоров на использование топологий интегральных микросхем (Закон Российской Федерации "О правовой охране топологий интегральных микросхем");

- другие права НТО на ОИС, охраняемые в соответствии с действующим законодательством.

Стоимость нематериальных активов включается в состав стоимости приватизируемого имущества НТО в оценке по балансу за вычетом начисленного износа.

4. При заполнении Акта оценки и наличия нематериальных активов¹³ приватизируемых НТО в перечень нематериальных активов в качестве учетных единиц без указания стоимости включаются (отдельным списком) ОИС, не учитываемые в балансе НТО.

В этот же список включаются принадлежащие НТО права заявителя по авторским свидетельствам СССР на изобретения, по которым на момент приватизации не истек 20-летний срок с даты подачи заявки, и свидетельствам СССР на промышленные образцы, по которым на момент приватизации не истек 15-летний срок с даты подачи заявки, а также по патентам СССР, выданным на имя Государственного фонда Изобретений СССР.

5. При наличии охранного документа, выданного уполномоченным государственным органом и подтверждающего права НТО на ОИС, в качестве учетной единицы может быть указан охранный документ

¹³ Приложение 6 к Временным методическим указаниям по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 29 января 1992 г. N 66.

как эквивалент прав, вытекающих из этого охранного документа.

В случае приобретения НТО прав на использование ОИС на основании лицензионных, авторских или иных предусмотренных законодательством договоров, в качестве учетных единиц принимаются соответствующие лицензии и договоры.

ОБ ЭКСПЕРТИЗЕ КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ВЫВОЗУ ИЗ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ Минкультуры РФ от 21.03.95 N 185

Во исполнение Приказа Минкультуры России от 15.03.95 N 171 "О временном порядке контроля за вывозом (экспортом) культурных ценностей из Российской Федерации" приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Перечень организаций, уполномоченных на осуществление экспертизы и оценки культурных ценностей, заявленных к вывозу из Российской Федерации.
2. Руководителям организаций, уполномоченных на осуществление экспертизы и оценки культурных ценностей, заявленных к вывозу из Российской Федерации, в недельный срок представить в Министерство культуры Российской Федерации составы экспертных комиссий в соответствии с требованиями статьи 7 Закона РФ "О вывозе и ввозе культурных ценностей" (категории предметов, подпадающих под действие настоящего Закона) и положениями об организациях.
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

*Заместитель Министра культуры России
М.Е.ШВЫДКОЙ*

Утвержден
Приказом Минкультуры России
от 21 марта 1995 г. N 185

ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНИЗАЦИЙ, УПОЛНОМОЧЕННЫХ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ, ЗАЯВЛЕННЫХ К ВЫВОЗУ ИЗ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Государственный Исторический музей
Государственная Третьяковская галерея
Государственный музей музыкальной культуры им. М.И. Глинки
Политехнический музей
Государственный музей Востока
Всероссийский музей декоративно-прикладного и народного искусства
Всероссийский художественный научно-реставрационный центр имени академика И.Э. Грабаря
Государственный центр современного искусства
Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина
Государственная коллекция уникальных музыкальных инструментов
Государственный Эрмитаж
Государственный Русский музей

Российский этнографический музей
Санкт-Петербургский государственный музей театрального и музыкального искусства
Центральный музей связи
Дальневосточный художественный музей
Хабаровский краевой краеведческий музей

