**Сопоставительный анализ объектов оценки в рамках действующего законодательства**

**Кодексы, Законы и нормативно-правовые акты, включенные в анализ:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее 135-ФЗ),
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326.
8. Федеральный стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385.
10. Приказ Минэкономразвития России от 29.05.2017 № 257 «Об утверждении порядка Формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области Оценочной деятельности, порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, типов, форм квалификационных аттестатов, в области оценочной деятельности порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата в области оценочной деятельности» (далее – Приказ 257)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объект оценки в соответствии с 135 – ФЗ**1 | **Объект оценки в соответствии с ГК РФ2** | **ФСО** | | **Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату в соответствии с Приказом 257** |
| **объект оценки** | **№** |
| отдельные материальные объекты (вещи); | недвижимость3 | недвижимость (объекты)4, 12 | 7 | ОН17 |
| воздушные, водные суда…5 | 10 | ОДИ18 |
| движимое10(включая ценные бумаги) | движимое (объекты)15 | 10 | ОДИ |
| ценные бумаги14 | 8 | ОБ19 |
| совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия) | комплекс имущества | недвижимость (объекты)4, 12 | 7 | ОН |
| комплекс имущества | движимое (объекты)15 | 10 | ОДИ |
| комплекс имущества | недвижимость + движимое | 7, 10 | ОН+ОДИ |
| предприятие в целом как имущественный комплекс6 | бизнес14 | 8 | ОБ |
| право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; | вещные права7 | недвижимость12 | 7 | ОН |
| движимое (объекты)15 | 10 | ОДИ |
| бизнес14 | 8 | ОБ |
| -21 | в том числе имущественные права | иные расчетные величины13  (- *аренда9)* | 7 | ОН |
| 10 | ОДИ |
| права требования, обязательства (долги); | обязательственные права8 | -22 | -22 | ОН |
| -22 | ОДИ |
| -22 | ОБ |
| нематериальные активы16 | 11 | ОБ |
| работы, услуги | результаты работ и оказание услуг | -20 | -20 | ОН |
| -20 | ОДИ |
| -20 | ОБ |
| информация | охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность) | нематериальные активы16 | 11 | ОБ |
|
|
|
| иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте | +24 | +24 | 7  8  10  11 | ОН  ОДИ  ОБ |
| *не соответствуют критерию «оборотоспособность»23* | нематериальные блага11 | деловая репутация16  *как иная расчетная величина* | 11 | ОБ |

**Использованные в анализе термины и их определения в нормативных актах**

1. **ст. 5. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ**

*К объектам оценки относятся:*

*отдельные материальные объекты (вещи);*

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

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

*права требования, обязательства (долги);*

*работы, услуги, информация;*

*иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.*

1. ст. 128 ГК РФ *Объекты гражданских прав. К объектам гражданских прав относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.*
2. **ст. 130 ГК РФ**

**недвижимые вещи** (п. 1, ст.130 ГК РФ):

*«земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» «также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания»*

(дополнительно:

**земельные участки** (п.3 ст.6 Земельный кодекс Российской Федерации):

*«часть земной поверхности и имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки»*

**участки недр** (Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1)

*«Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения»*

1. **Здания, сооружения**

*«*Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»от 30.12.2009 № 384-ФЗ, ст.2

*«здание - объемная строительная система, имеющая надземную и (или) подземную части, включающая в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных»*

*«сооружение - объемная, плоскостная или линейная строительная система, имеющая наземную, надземную и (или) подземную части, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов»*

**объекты незавершенного строительства**

Градостроительный Кодекс РФ, ст.1, п.10*) объекты незавершенного строительства - объекты, строительство которых не завершено*

**жилые и нежилые помещения**

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, ст.16

*К жилым помещениям относятся:*

*1) жилой дом, часть жилого дома - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.*

*2) квартира, часть квартиры – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении*

*3) комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире*

**машино-места**

ГК РФ Ст.130*, п.1 машино-места - предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений*

1. **Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания**

**ст.32, Воздушный кодекс РФ**,

*Воздушное судно - летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды*

п. 3. ФСО № 7. *Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.*

1. **ст. 132 ГК РФ** *1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. 2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.*
2. **ст. 216 ГК РФ***Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:* *право пожизненного наследуемого владения земельным участком;* *право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;* *сервитуты**; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.*

**ст. 274, п.1. ГК РФ**

*Сервитут - право ограниченного пользования соседним участком*

1. **Ст. 8 ГК РФ** *Основания возникновения гражданских прав и обязанностей: 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;* *2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;* *3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;* *4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;* *5) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;* *6) вследствие причинения вреда другому лицу;* *7) вследствие неосновательного обогащения;* *8) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;**9) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.*
2. **ст. 614 ГК РФ,**  *арендная плата - плата за пользование имуществом.*
3. **п. 2. Ст. 130 ГК РФ**, *вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом*.
4. **ст. 150 ГК РФ** *жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, неприкосновенность жилища, личная и семейная тайна, свобода передвижения, свобода выбора места пребывания и жительства, имя гражданина, авторство, иные нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом.*
5. **п. 4 ФСО № 7** *для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.*
6. ***п. 9, ФСО №7***. *В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:*

*рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);*

*затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*

*убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;*

*затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.*

1. **п. 4.** **ФСО №8**  *для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале. Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта.*
2. ***п. 5, ФСО №10****, Для целей настоящего Федерального стандарта оценки к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование). Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.*
3. ***п. 4, ФСО №11,*** *для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать нематериальные активы - активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:*

*1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;*

*2) права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);*

*3) деловая репутация.*

1. **Квалификация по направлениям оценочной деятельности в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29.05.2017 № 257.** *Оценка недвижимости. К указанному направлению относится оценка объектов недвижимости: застроенных земельных участков, незастроенных земельных участков, объектов капитального строительства, частей земельных участков и объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, оценка прав собственности и иных вещных прав в отношении указанных объектов недвижимости, определение стоимости прав требования, обязательств (долгов), работ и услуг, связанных с указанными объектами недвижимости. К указанному направлению не относится оценка объектов недвижимости: подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания*
2. **Квалификация по направлениям оценочной деятельности в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29.05.2017 № 257.** *оценка движимого имущества. К указанному направлению относится оценка движимого имущества: машин и оборудования (отдельных машин и единиц оборудования, являющихся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, групп (множества, совокупности) машин и оборудования, частей машин и оборудования вместе или по отдельности, космических объектов), оценка прав собственности и иных вещных прав в отношении движимого имущества, а также определение стоимости прав требования, обязательств (долгов), работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом. К указанному направлению также относится оценка подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также определение стоимости связанных с ними прав требования, обязательств (долгов), работ и услуг*
3. **Квалификация по направлениям оценочной деятельности в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29.05.2017 № 257.** *оценка бизнеса. К указанному направлению относится оценка бизнеса: акций, иных ценных бумаг, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале, имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса, нематериальных активов (активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях, права, составляющие содержание договорных обязательств)*
4. Для объекта оценки - работы, услуги, специализированные ФСО отсутствуют, применяются основные ФСО № 1, 2, 3. Направление квалификационного аттестата зависит от вида объекта, связанного с работами и услугами.
5. Иные имущественные права

*(в том числе:*

*рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);*

*затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;*

*убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;*

*затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка).*

не могут являть объектом оценки, а только могут быть дополнительной в Отчете расчетной величиной (п. 9, ФСО №7 - в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины).

1. Для объекта оценки – права требования, обязательства (долги), специализированные ФСО отсутствуют, применяются основные ФСО № 1, 2, 3. Направление квалификационного аттестата зависит от вида объекта, в отношении, которого возникают права требования, обязательства (долги) – недвижимость, движимое имущество, бизнес.
2. Деловая репутация не соответствуют критерию самостоятельная «оборотоспособность», поэтому стоимость может быть определена, как дополнительная величина в отчете об оценке бизнеса или иная расчетная величина в случае причинения ущерба деловой репутации.
3. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Выбор направления квалификационного аттестата в области оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки будет зависеть от вида объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес).