



Март 2020

В этом выпуске:

1. Законопроект "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования ГКО" получил отрицательное заключение Общественной Палаты РФ;

2. Федеральный закон от 18 марта 2020 г. № 66-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" и отдельные законодательные акты РФ;

2. Замощение земельного участка не считается недвижимостью (Письмо Минфина России от 14.02.2020 N 03-05-05-01/10366)

3. Новости Информбанка оценщика:

- проблема учета забалансовых обязательств при оценке бизнеса;

- алгоритмы расчета корректировок в сравнительном подходе с использованием внешних данных

Законопроект "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования ГКО" получил отрицательное заключение Общественной Палаты РФ

В числе **основных замечаний экспертов Общественной Палаты** можно выделить следующее:

- 1) В результате снижения надзорной и регуляторной функции Росреестра за проведением государственной кадастровой оценки, **будет снижена и ответственность уполномоченного органа субъекта РФ**, недостатки своевременно не будут выявлены и устранены;
- 2) Передача ГБУ полномочий по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости **неизбежно вызовет конфликт интересов** и может повлечь увеличение субъективизма при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости и установление необоснованно широких пределов усмотрения, что **является коррупциогенными факторами**;
- 3) Изменение уже сложившегося механизма установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в судебном порядке может повлечь снижение ее эффективности, а в некоторых случаях и **ущемление прав заинтересованных лиц** на всестороннее, полное и объективное рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости;
- 4) возможность судебного оспаривания органами местного самоуправления решений ГБУ об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объектов недвижимости, которые не являются собственностью муниципальных образований, будет способствовать развитию условий для возникновения **коррупциогенных факторов со стороны муниципальных образований**.



Если государственное учреждение не поражено коррупцией, значит, оно никому не нужно.

Леонид Шебаршин



Источник информации: Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество»:

<https://sozd.duma.gov.ru/bill/814739-7#CB334681-6438-4522-85DE-D37EB4BEDCC1>

Федеральный закон от 18 марта 2020 г. № 66-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" и отдельные законодательные акты РФ"

В числе **основных изменений** можно выделить следующее:

★ **Оценочная компания может отказаться от проведения оценки** и расторгнуть договор, если заказчик не предоставил необходимую информацию об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

★ К повторной сдаче квалификационного экзамена допустят **не ранее чем через 30** (а не 90) дней;

★ **Исключено требование**, согласно которому для получения квалификационного аттестата нужно **1 год отработать в должности оценщика** или его помощника. При этом по-прежнему претендент должен иметь 3-летний опыт работы в данной сфере;

★ **СРО оценщиков разрешено присоединяться друг к другу**. Решение о реорганизации принимается общим собранием членов СРО. Взносы, внесенные членами присоединившейся организации в ее компенсационный фонд, считаются внесенными в компенсационный фонд СРО-правопреемника;

★ **Потребовать пересмотра кадастровой стоимости можно в любое время**. Ранее действовал ограничительный срок - не позднее 5 лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов оценки;

★ Внесены уточняющие поправки в Закон о несостоятельности (банкротстве), а также изменения в Закон о Ростехе по вопросам передачи корпорации в качестве имущественного вклада РФ земельных участков.

Источник информации: Информационно-правовой портал Гарант.Ру:

<http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1332598/?fbclid=IwAR2mcYKCJcM3i1lxN2ChEVrfEK2fmG3TxCwFJ-sgdP1uvgEqrf9VIW38yQ#ixzz6H92ZxxZ3>



Замощение земельного участка не считается недвижимостью (Письмо Минфина России от 14.02.2020 N 03-05-05-01/10366)

В письме от 14.02.2020 N 03-05-05-01/10366, Минфин [привел](#) позицию судов, по которой благоустройство земельного участка, а именно его замощение, считается частью участка, т.е. не признается самостоятельной недвижимостью. Подход справедлив, только если замощение не имеет признаков сооружения.

Напомним, вопрос о том, к какому имуществу относится объект - движимому или недвижимому, стал актуальным с 2019 года для расчета налога на имущество организаций. Теперь "движимость" [не нужно облагать налогом](#). Ранее ФНС направляла разъяснения и об [общем подходе](#) к решению этого вопроса, и о [конкретных объектах](#).

Источник информации: Некоммерческая интернет-версия КонсультантПлюс:

http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=QUEST;n=192864;dst=100011#utm_campaign=db&utm_source=consultant&utm_medium=email&utm_content=body



Новости Информбанка оценщика

В статье "**Проблема учета забалансовых обязательств при оценке бизнеса**" рассматривается проблема оценки пассивов и игнорирования анализа забалансовых обязательств компании при оценке ее рыночной стоимости, обосновывается необходимость учета таких.

Местонахождение в Информбанке:

<http://sroroo.ru/upload/iblock/04e/Problema-ucheta-zabalansovykh-obyazatelstv-pri-otsenke-biznesa.pdf> (раздел "**Статьи, методики, учебные пособия**"), папка "**Оценка бизнеса**")

Автор: Е.А. Малашенко, генеральный директор АНО «Центр оказания независимой экспертной помощи «НЭП», квалифицированный оценщик бизнеса и НМА, недвижимого и движимого имущества, судебный эксперт, член Экспертного совета НП «АРМО» (г. Москва)

Источник информации: "Имущественные отношения в РФ " № 2 (221), 2020

В папку "**Оценка недвижимости**" раздела "**Статьи, методики, учебные пособия**" добавлен материал "**Алгоритмы расчета корректировок в сравнительном подходе с использованием внешних данных**".

Местонахождение в Информбанке:

<http://sroroo.ru/upload/iblock/689/Algoritmy-rascheta-korrektirovok-v-sravnitelnom-podkhode.pdf>

Авторы: А.А.Марчук, сертифицированный РОО оценщик бизнеса и оценщик недвижимости; сертифицированный оценщик недвижимости по программе «Approved by TEGoVA, генеральный директор ООО "Русская Служба Оценки Санкт-Петербург"; Ржепаковский С.В., директор по оценке ООО "Русская Служба Оценки"

Источник информации: Официальный сайт ООО "Русская Служба Оценки": www.rusvs.ru/data/files/articles/20180112.pdf



Дни рождения. Март - Апрель

Дикая Наталья Анатольевна	11 марта
Зуева Ксения Петровна	26 марта
Селиванов Кирилл Александрович	02 апреля
Серган Татьяна Валентиновна	03 апреля
Сычева Наталья Владимировна	03 апреля
Демина Валерия Александровна	10 апреля
Бригидина Светлана Юрьевна	20 апреля

