**П И С Ь М О  
[ Об использовании типового задания Росимущества при определении стоимости имущественных прав при пользовании объектами аэродромных комплексов ]**

|  |  |
| --- | --- |
| N Д06-3025 | 23.10.2009 |

**Вопрос:** Об использовании типового технического задания Росимущества ["Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов"](http://www.ocenchik.ru/rosim/tz/440/) при определении стоимости имущественных прав при пользовании объектами федерального имущества аэродромных комплексов.

**Ответ:** В ответ на обращение по вопросу определения стоимости имущественных прав при пользовании объектами федерального имущества аэродромных комплексов в соответствии с типовым техническим заданием Росимущества "Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов" Департамент корпоративного управления (далее - Департамент) сообщает следующее.

Обращаем внимание, что согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Министерство не уполномочено давать разъяснения нормативных правовых актов, за исключением нормативных правовых актов, утвержденных Минэкономразвития России. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки ["Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"](http://www.ocenchik.ru/docs/39.html), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Кроме того, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Соответствующее право закреплено за оценщиком в ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ).

При проведении оценки объекта оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, а также изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки и собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые должны быть применены на основании его суждения (п. 18 ФСО N 1).

Обращаем внимание, что в соответствии со ст. 16 [Закона N 135-ФЗ](http://www.ocenchik.ru/docs/45.html) не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Следовательно, по мнению Департамента, ни заказчик, ни третьи лица не имеют права вмешиваться в методологию оценки, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Понуждение заказчиком, например, через включение в качестве приложения к договору на оказание услуг по оценке, либо иным заинтересованным лицом использовать типовое техническое задание "Определение величины арендной платы за использование аэродромных комплексов", устанавливающее в том числе методологию расчетов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, порядок согласования результатов, по мнению Департамента, нарушает законодательство Российской Федерации в области оценочной деятельности, в частности принцип независимости оценщика.

С учетом изложенного и норм ст. 20 Закона N 135-ФЗ обязательным источником методологии для оценщика являются федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков и не противоречащие федеральным стандартам оценки.

Директор Департамента  
корпоративного управления  
И.В.ОСКОЛКОВ