**ПИСЬМО**

**[ Порядок оценки и учета затрат арендаторов на работы по созданию неотделимых улучшений арендуемых объектов недвижимости при определении цены выкупа госимущества ]**

|  |  |
| --- | --- |
| № Д06-362 | 10.02.2010 |

**Вопрос:** О порядке оценки и учета затрат арендаторов на работы по созданию неотделимых улучшений арендуемых объектов недвижимости при определении цены выкупа государственного и муниципального имущества, приобретаемого арендатором по преимущественному праву выкупа.

**Ответ:** Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел письмо по вопросу учета затрат арендаторов на работы по созданию неотделимых улучшений арендуемых объектов недвижимости при определении цены выкупа государственного и муниципального имущества, приобретаемого арендатором по преимущественному праву выкупа, и сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере оценочной деятельности. В компетенцию Минэкономразвития России не входит разъяснение положений действующего законодательства. В связи с этим Департамент вправе лишь высказать свое мнение по вопросам, указанным в обращении, которое не является обязательным для правоприменителя.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об отчуждении имущества) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://www.ocenchik.ru/docs/365.html) (далее - Закон об оценке), при выполнении условий, указанных в ст. 3 Закона об отчуждении имущества.

В соответствии со ст. 11 Закона об оценке [отчет об оценке](http://www.ocenchik.ru/accounts/) объекта оценки (далее - отчет) не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Также исходя из норм п. 5 [Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"](http://www.ocenchik.ru/docs/39.html) (далее - Стандарт N 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256, при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) согласно п. 8 Стандарта N 1 является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценщик, в соответствии с п. 18 Стандарта N 1, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

На основании изложенного, по мнению Департамента, для целей Закона об отчуждении имущества в качестве объекта оценки выступает объект недвижимости с учетом всех произведенных на дату оценки улучшений объекта оценки, в том числе неотделимых.

Одновременно сообщаем, что согласно ч. 6 ст. 5 Закона об отчуждении имущества стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

Заместитель директора Департамента  
корпоративного управления  
Д.В.СКРИПИЧНИКОВ