

Приложение 4
к Постановлению
Государственного Совета
Республики Крым
от 11 апреля 2014 года № 2028-6/14

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК
оценки имущества, находящегося в собственности
Республики Крым

РАЗДЕЛ I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок определяет на переходный период (не позднее, чем до 1 января 2015 года), процедуру проведения оценки имущества, находящегося в собственности Республики Крым, с целью дальнейшей приватизации или передачи имущества в аренду.

2. Объектами оценки в соответствии с данным Порядком являются отдельные материальные объекты (движимое и недвижимое имущество, объекты незавершенного строительства), за исключением земельных участков, а также совокупность материальных объектов (в том числе имущественные комплексы предприятий), находящиеся в собственности Республики Крым.

3. Субъектами оценочной деятельности (оценщиками) в соответствии с данным порядком признаются:

юридические или физические лица, которые были зарегистрированы на территории Автономной Республики Крым, имеющие Сертификат субъекта оценочной деятельности, выданный Фондом государственного имущества Украины, действительный по состоянию на 21 марта 2014 года;

аудиторские фирмы, зарегистрированные на территории Автономной Республики Крым, имеющие Свидетельство о включении в реестр субъектов аудиторской деятельности, выданное Аудиторской палатой Украины, действительное по состоянию на 21 марта 2014 года.

4. Оценка имущества производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" согласно Федеральным стандартам оценки с учетом положений, установленных настоящим Временным порядком.

5. Документы, подтверждающие получение квалификации в области оценочной деятельности, выданные Фондом государственного имущества Украины специалистам Фонда имущества Автономной Республики Крым (далее – Фонд имущества) являются действующими на территории Республики Крым.

6. Заключение субъектов оценочной деятельности о стоимости имущества, акты оценки стоимости имущества, утвержденные до вступления в силу настоящего Временного порядка, являются действующими на протяжении

установленного для них срока согласно правилам и процедурам оценки, действовавшим на 21 марта 2014 года.

7. Для целей настоящего Временного порядка под рецензированием отчета об оценке понимается критическое рассмотрение и предоставление выводов относительно его полноты, правильности выполнения и соответствия примененных процедур оценки имущества требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки.

РАЗДЕЛ II ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ

1. Оценка стоимости отдельных материальных объектов, объектов незавершенного строительства, а также совокупности материальных объектов (имущественных комплексов предприятий) проводится в порядке, определенном разделом II настоящего Временного порядка.

1.1. Фонд имущества:

в решении о приватизации устанавливает дату оценки – последнее число месяца, поручает балансодержателю имущества провести инвентаризацию на установленную дату оценки, для имущественных комплексов – провести аудиторскую проверку финансовой отчетности;

приказом утверждает перечень имущества, стоимость которого исключается из стоимости имущественного комплекса предприятия, до истечения 25 календарных дней от установленной даты оценки;

заключает договор на проведение оценки с субъектом оценочной деятельности до истечения 25 календарных дней от установленной даты оценки.

1.2. Предприятие (балансодержатель имущества):

проводит инвентаризацию имущества в срок, не превышающий 20 календарных дней от установленной даты оценки, и предоставляет в Фонд имущества материалы инвентаризации и сводный акт инвентаризации, утвержденный руководителем балансодержателя. В отношении имущественных комплексов балансодержатель до истечения 25 календарных дней от установленной даты оценки предоставляет в Фонд имущества передаточный баланс, составленный по результатам инвентаризации и заверенный аудиторской фирмой, а также аудиторское заключение;

предоставляет в Фонд имущества (заказчику оценки) исходные данные в отношении отдельных объектов в материальной форме, имущественного комплекса предприятия, необоротных активов, которые приватизируются в составе имущественного комплекса в срок, не превышающий 25 дней от даты оценки.

1.3. Оценщик:

проводит оценку имущества в двухмесячный срок от даты оценки, при этом отчет об оценке имущества подается в Фонд имущества

на рецензирование и утверждение не позднее, чем за 15 календарных дней до окончания указанного срока;

проводит оценку имущественного комплекса предприятия в трехмесячный срок от даты оценки, при этом отчет об оценке имущественного комплекса предприятия подается в Фонд имущества на рецензирование и утверждение не позднее, чем за 15 календарных дней до окончания указанного срока.

2. Аудиторская проверка при проведении оценки имущественных комплексов предприятий, которые приватизируются, проводится за счет средств этих предприятий.

3. Для проведения оценки оценщики привлекаются Фондом имущества на конкурсной основе в порядке, который устанавливается Фондом имущества.

Заказчиком оценки имущества для целей приватизации выступает Фонд имущества. По результатам выполнения условий договора на проведение оценки имущества заключается акт приема-передачи выполненных работ.

4. Оценщик проводит оценку для целей приватизации в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки. Вид стоимости оцениваемого имущества определяется договором на оценку.

5. При проведении оценки имущественного комплекса предприятия, переданного в аренду, оценщик определяет стоимость государственной доли и доли арендатора в рыночной стоимости имущественного комплекса предприятия. При этом в стоимость государственной доли включаются амортизационные отчисления на арендованное имущество, не использованные на дату оценки, средства государственного целевого финансирования и государственных целевых поступлений, стоимость имущества, приобретенного за счет амортизационных отчислений на необоротные активы и за счет средств от продажи арендованного имущества. Если покупателем арендованного имущественного комплекса, переданного в аренду, является арендатор, в рыночную стоимость государственной доли включается сумма задолженности за аренду имущественного комплекса, в том числе и за выкуп оборотных средств.

6. При проведении оценки арендованного недвижимого имущества оценщик проводит оценку его рыночной стоимости и рыночной стоимости неотделимых улучшений, выполненных арендатором за время аренды. Для определения рыночной стоимости неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества рассчитывается разница между рыночной стоимостью недвижимого имущества на дату оценки, исходя из рыночной стоимости подобного имущества с учетом неотделимых улучшений, выполненных арендатором, и его рыночной стоимостью на дату оценки, исходя из рыночной стоимости подобного имущества, не содержащего такие улучшения. Рыночная стоимость неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества определяется в сумме, не превышающей фактически уплаченную арендатором сумму средств за идентифицированные оценщиком неотделимые улучшения.

При проведении оценки устанавливается удельный вес доли государства и доли арендатора в рыночной стоимости арендованного недвижимого имущества.

7. Оценка арендованного недвижимого имущества, содержащего неотделимые улучшения, выполненные за время его аренды, при приватизации, а также процедура идентификации таких улучшений, выполненных за счет средств арендатора, осуществляется в порядке, устанавливаемом Фондом имущества.

8. Отчет об оценке имущества утверждается Фондом имущества на основании рецензирования, проводимого специалистами Фонда имущества, имеющими квалификацию в области оценочной деятельности, в порядке, который устанавливается Фондом имущества. Фонд имущества может заказать рецензию у оценщиков, имеющих не менее чем пятилетний опыт работы практической деятельности.

9. Отчет об оценке стоимости имущества для целей приватизации является действующим в течение шестимесячного срока от даты его утверждения. Действие отчета об оценке имущества продлевается приказом Фонда имущества на срок, не превышающий одного года от даты утверждения.

РАЗДЕЛ III ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

1. Оценка недвижимого имущества и других отдельных материальных объектов.

1.1. Для целей аренды недвижимого имущества и других отдельных материальных объектов оценщиком определяется рыночная стоимость.

1.2. Оценщик проводит оценку для целей аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки.

1.3. Отчет об оценке для целей аренды утверждается Фондом имущества после рецензирования отчета, проводимого специалистами Фонда имущества, имеющими квалификацию в области оценочной деятельности.

1.4. В случае, когда Методикой расчета, распределения и порядка использования платы за аренду имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, утвержденной Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19 ноября 1998 года № 274-2/98, не предусматривается проведение оценки оценщиками, стоимость объекта аренды определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом балансодержатель объекта аренды представляет в Фонд имущества справку с указанием остаточной стоимости арендуемого имущества, скрепленную печатью и подписями руководителя и главного бухгалтера предприятия. В случае, когда арендованное нежилое помещение является частью здания (сооружения), стоимость такого помещения указывается с учетом остаточной

стоимости здания (сооружения) в целом и удельного веса помещения в площади здания (сооружения).

2. Оценка имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения.

2.1. Оценка имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения проводится комиссией по оценке, которая создается приказом Фонда имущества. Порядок создания и работы комиссии по оценке имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения устанавливается Фондом имущества.

2.2. При проведении оценки определяется стоимость имущества, которое:
передается в аренду;
предоставляется арендатору на условиях кредита;
передается на содержание или хранение арендатору;
выкупается арендатором.

2.3. Оценка имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения проводится в следующей последовательности:

1) балансодержателем имущественного комплекса проводится инвентаризация имущества предприятия на определенную арендодателем дату оценки;

2) комиссией по оценке на основании представленных материалов инвентаризации определяется состав имущества, которое передается в аренду (или находится в аренде – в случае проведения оценки с целью продолжения (возобновления) договора аренды), передается на содержание или хранение арендатору, предоставляется арендатору на условиях кредита, выкупается арендатором;

3) для проведения оценки необоротных активов в составе имущества, которое передается в аренду, оценщик определяется Фондом имущества на конкурсной основе в порядке, который устанавливается Фондом имущества;

4) балансодержателем имущественного комплекса заключается с оценщиком договор на проведение оценки необоротных активов имущества;

5) оценка основных средств, долгосрочных биологических активов, других необоротных материальных активов, нематериальных активов, оборотных материальных средств (запасов) проводится оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, вид стоимости оцениваемого имущества определяется договором на оценку;

6) рецензирование отчета об оценке имущества проводится специалистами Фонда имущества, имеющими квалификацию в области оценочной деятельности;

7) комиссия по оценке на основании данных передаточного баланса (с учетом аудиторского заключения) составляет акт оценки;

8) акт оценки имущественного комплекса утверждается Фондом имущества.

2.4. В случае проведения оценки с целью заключения договора аренды, результаты оценки отображаются балансодержателем имущественного

комплекса в бухгалтерском учете предприятия с дальнейшим составлением передаточного баланса. Результаты переоценки необоротных активов согласовываются органом, уполномоченным управлять имуществом, которое передается в аренду.

2.5. В случае проведения оценки с целью заключения договора аренды, одновременно с проведением инвентаризации имущества осуществляется в установленном законодательством порядке аудиторская проверка состояния бухгалтерской отчетности, учета, первичных документов и другой информации относительно финансово-хозяйственной деятельности на предприятии, имущественный комплекс (или структурное подразделение) которого передается в аренду.

В случае проведения оценки с целью продления (возобновления) договора аренды указанная аудиторская проверка проводится относительно всего имущественного комплекса, находящегося в аренде на дату проведения оценки, и другого имущества предприятия арендатора, находящегося в собственности Республики Крым.

2.6. В случае если арендодателем структурного подразделения является предприятие, акт оценки утверждается руководителем органа, уполномоченного управлять имуществом предприятия, структурное подразделение которого передается в аренду.

2.7. Оценка имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения осуществляется по состоянию на последнее число месяца, на которое проводится инвентаризация имущества и составляется передаточный баланс. Инвентаризация проводится в течение 15 дней от установленной даты оценки. По результатам проведенной инвентаризации балансодержатель имущественного комплекса предприятия подает сводный акт инвентаризации, передаточный баланс, утвержденный руководителем предприятия, и другие данные, необходимые для оценки имущества, в комиссию по оценке (указанный срок может быть продлен по решению арендодателя, но не более чем на 15 дней).

2.8. Стоимость имущества, которое передается в аренду, определяется путем суммирования всех активов, которые входят в состав имущественного комплекса предприятия, структурного подразделения предприятия, кроме оборотных средств и долгосрочных финансовых инвестиций.

2.9. Стоимость имущества, которое предоставляется арендатору на условиях кредита, определяется путем суммирования балансовой стоимости ценных бумаг и остатка средств в кассе, на расчетных счетах в банках, дебиторской задолженности за вычетом кредиторской задолженности.

Если кредиторская задолженность превышает сумму остатка средств в кассе и на расчетных счетах в банках, сумму дебиторской задолженности, в кредит предоставляются лишь ценные бумаги по балансовой стоимости, а в случае их отсутствия сумма остатка средств в кассе и на расчетных счетах в банках передается арендатору для погашения кредиторской задолженности предприятия без заключения договора кредита на основании внесения соответствующего условия в договор аренды.

2.10. Стоимость оборотных материальных активов (запасов), которые выкупаются арендатором, определяется по результатам оценки.

Из стоимости оборотных материальных активов (запасов), которые выкупаются арендатором, вычитается кредиторская задолженность, которая возникла в связи с приобретением предприятием оборотных материальных активов (запасов), в том числе работ и услуг, которые включены в себестоимость готовой продукции, и остатков незавершенного производства, и не учтена при определении суммы кредита, который предоставляется арендатору.

2.11. Оценка целостного комплекса предприятия, его структурного подразделения осуществляется в 45-дневной срок со дня утверждения сводного акта инвентаризации и завершается составлением акта оценки.

Правила составления акта оценки определяются порядком создания и работы комиссии по оценке имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения, который устанавливается Фондом имущества.

2.12. В случае выявления имущества, которое не отображено в материалах инвентаризации, по требованию одной из сторон договора аренды или органа, уполномоченного управлять этим имуществом, должна быть проведена дооценка объекта аренды и внесены соответствующие изменения в акт оценки и в соответствующие договоры, заключенные с арендатором.

3. Оценка объекта аренды обязательно проводится перед заключением договора аренды, а также перед продлением (возобновлением) договора аренды имущественного комплекса предприятия в случае, когда на момент продления действия такого договора последняя оценка имущественного комплекса предприятия была проведена более чем три года назад.

4. Предусмотренные настоящим Временным порядком услуги по проведению оценки объекта аренды (активов, входящих в состав объекта аренды) и аудиторской проверки объекта аренды оплачивает арендатор.

5. Результаты оценки объекта аренды являются действующими на протяжении шести месяцев от даты оценки. Акт оценки имущественного комплекса предприятия, который передается в аренду, является действующим на протяжении шести месяцев от даты его утверждения.