



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«17» 09. 2014 г.

№ 303

О порядке проведения оценки имущества в сделках с участием города Севастополя

В целях определения единых подходов к выбору исполнителя для проведения оценок стоимости имущества в сделках с участием города Севастополя, на основании Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" руководствуясь Законом города Севастополя №5-ЗС от 30.04.2014 г. "О Правительстве Севастополя" Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить Порядок проведения оценки имущества в сделках с участием города Севастополя согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя и.о. Губернатора-Председателя Правительства Севастополя - директора Департамента по правовым, земельным и имущественным отношениям (Свечников А.В.).

3. Постановление вступает в силу с момента опубликования.

Исполняющий обязанности  
Губернатора города Севастополя,  
Председатель Правительства Севастополя

С.И. Меняйло

000645

Порядок  
проведения оценки имущества в сделках  
с участием города Севастополя

Настоящий Порядок обеспечивает реализацию требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при заказе услуг по оценке и при оказании услуг по оценке стоимости вовлекаемого в сделку имущества, полностью или частично принадлежащего городу Севастополю, и имущества, приобретаемого в собственность города Севастополя, в том числе предполагаемого к изъятию для государственных нужд города Севастополя (далее – сделки с участием города Севастополя).

1. Общие положения

1.1. Объектами оценки при оказании услуг по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Севастополя являются отдельные материальные объекты (вещи), включая ценные бумаги, совокупность вещей, составляющих имущество лица, иное имущество и имущественные права или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), результаты интеллектуальной деятельности, в том числе информационные ресурсы города Севастополя, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (далее – объекты).

1.2. Проведение оценки стоимости объектов является обязательным в случаях вовлечения в сделку имущества, полностью или частично принадлежащего городу Севастополю, приобретения имущества в собственность города Севастополя, в том числе предполагаемого к изъятию для государственных нужд города Севастополя, иных установленных федеральным законодательством и законодательством города Севастополя случаях.

1.3. В отношении оценки объектов, принадлежащих городу Севастополю государственный контракт (договор) на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным городом Севастополем на совершение сделок с объектами, если иное не определено законодательством Российской Федерации.

1.4. Государственный контракт (договор) на оказание услуг по оценке имущества в сделках с участием города Севастополя (далее – договор) заключается с соблюдением требований к договору на оказание таких услуг,

установленных действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а также законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (в случае, когда оплата услуг осуществляется за счет средств бюджета города Севастополя) и настоящим Порядком.

1.5. Определение стоимости имущества в сделках с участием города Севастополя должны осуществлять оценщики или юридические лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, отвечающие требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (далее – исполнитель).

## 2. Организация проведения оценки имущества в сделках с участием города Севастополя. Комиссия по отбору субъектов оценочной деятельности для проведения оценки имущества.

2.1. В случае, когда оплата услуг исполнителя осуществляется за счет средств бюджета города Севастополя, в том числе за счет средств государственных унитарных предприятий и учреждений города Севастополя, отбор исполнителя услуг по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Севастополя осуществляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, если иное не определено законодательством города Севастополя.

2.2. В случае, когда оплата услуг исполнителя осуществляется за счет иных средств, кроме средств, указанных в п.2.1. настоящего Порядка, если иное не определено законодательством города Севастополя, отбор исполнителя услуг по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Севастополя осуществляется в следующем порядке.

2.2.1. Отбор субъекта оценочной деятельности (далее – конкурс) осуществляется комиссией, созданной Главным управлением имущественных и земельных отношений (далее – комиссия).

2.2.2. Комиссия состоит из председателя, секретаря и членов комиссии. Комиссию возглавляет председатель комиссии, который организует и контролирует ее деятельность в соответствии с настоящим Порядком.

Секретарь комиссии:

- подготавливает извещение о проведении конкурса, которое должно содержать информацию о наименовании работы (услуги), дате и времени начала и окончания подачи заявок, месте подачи заявок, порядке подачи заявок (в том числе, перечень подтверждающих документов и требования к участникам конкурса), дате и времени проведения конкурса;

- обеспечивает размещение извещения о проведении конкурса в газете «Севастопольские известия» и на сайте Главного управления имущественных и земельных отношений или Правительства Севастополя в срок не позднее 5 календарных дней до даты проведения конкурса, если иной срок не установлен законодательством города Севастополя

- обеспечивает ведение и оформление протоколов заседаний комиссии;

- обеспечивает размещение информации об итогах конкурса на сайте Главного управления имущественных и земельных отношений или Правительства Севастополя.

Число членов комиссии должно быть не менее пяти человек. Комиссия правомочна осуществлять свои функции, если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов.

2.2.3. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов. Голосование осуществляется открыто. При голосовании каждый член комиссии имеет один голос. При равенстве голосов, голос председателя комиссии является решающим. Протоколы комиссии подписываются всеми присутствующими на заседании членами комиссии.

2.2.4. К участию в конкурсе могут быть допущены субъекты оценочной деятельности, соответствующие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.5. Заявки субъектов оценочной деятельности принимаются Главным управлением имущественных и земельных отношений в течении 3 календарных дней с даты опубликования объявления об отборе субъектов оценочной деятельности, если иной срок не установлен законодательством города Севастополя.

Претенденты на участие в конкурсе подают в Главное управление имущественных и земельных отношений заявки на участие в конкурсе, документы, предусмотренные порядком подачи заявок, опубликованном в извещении о проведении конкурса, а также конкурсное предложение, содержащее предлагаемую стоимость работ (услуг). Конкурсное предложение подается в запечатанном конверте.

2.2.6. Не позднее 8 календарных дней с даты опубликования объявления об отборе субъектов оценочной деятельности, если иной срок не установлен законодательством города Севастополя, Главное управление имущественных и земельных отношений осуществляет отбор исполнителя для проведения оценки рыночной стоимости имущества путем рассмотрения

заявок в части соответствия их требованиям, установленным в извещении о проведении конкурса, и определяет победителя конкурса.

2.2.7. В случае наличия одного участника конкурса комиссия принимает решение относительно заключения с ним договора, если участник конкурса соответствует требованиям, установленным в извещении о проведении конкурса.

2.2.8. Комиссия не рассматривает и отклоняет заявки на участие в конкурсе, если они не соответствуют требованиям, установленным в извещении о проведении конкурса или участник конкурса не соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.9. Победителем конкурса признается участник конкурса, подавший заявку на участие в конкурсе, которая соответствует всем требованиям, установленным в извещении о проведении конкурса, и в которой указана наиболее низкая цена работы (услуги). При предложении наиболее низкой цены работы (услуги) несколькими участниками конкурса победителем конкурса признается участник, заявка на участие в конкурсе которого поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, в которых предложена такая же цена.

2.2.10. Результаты рассмотрения заявок на участие в конкурсе оформляются протоколом, в котором содержится информация об участниках конкурса, подавших заявки на участие в конкурсе, об отклоненных заявках на участие в конкурсе с обоснованием причин отклонения, о победителе конкурса. Протокол подписывается всеми присутствующими на заседании членами комиссии.

2.2.11. Главное управление имущественных и земельных отношений в течение пяти календарных дней с даты утверждения результатов отбора субъекта оценочной деятельности, заключает с победителем конкурса договор в интересах города Севастополя, но за счет заявителя, если иное не определено решением о распоряжении государственным имуществом или законодательством Севастополя.

2.2.12. Законодательством города Севастополя может быть установлен иной порядок и сроки проведения отбора субъектов оценочной деятельности для проведения оценки имущества в сделках с участием города Севастополя. В таком случае настоящий порядок применяется в части не противоречащей такому Закону.

2.3. Договор должен соответствовать Типовой форме договора об оказании услуг по проведению оценки, утвержденной Главным управлением имущественных и земельных отношений.

2.4. Договор должен содержать:

- цель оценки;

- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.6. Договор (задание на оценку, как единичного объекта, так и ряда объектов) должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

2.7. Договор (задание на оценку, как единичного объекта, так и ряда объектов) должен содержать информация о целях проведения оценки.

2.7.1. Для целей определения арендной платы за пользование имуществом, принадлежащим городу Севастополю исполнителем определяется рыночная стоимость права аренды (размер арендной платы в год).

2.7.2. Для целей отчуждения имущества, принадлежащего городу Севастополю, исполнителем определяется рыночная стоимость имущества.

2.7.3. Для целей иных форм распоряжения проводится оценка в соответствии с решением о распоряжении.

2.8. Контроль исполнения исполнителем условий договора об оказании услуг по проведению оценки осуществляет заказчик.

2.9. Если законодательством Российской Федерации, города Севастополя или решением о распоряжении имуществом предусмотрено обязательное проведение экспертизы отчета об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной стоимости, то отчет об оценке утверждается распорядительным документом заказчика только по результатам такой экспертизы отчета об оценке.

2.10. Акт о приемке оказанных услуг по договору подписывается заказчиком только после утверждения заказчиком отчета об оценке заказчиком.

2.11. В случае установления заказчиком факта нарушения исполнителем законодательства об оценочной деятельности и/или условий договора, повлекшего искажение итоговой величины стоимости имущества, вовлекаемого в сделку с участием города Севастополя, заказчик вправе принять решение о расторжении с исполнителем договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством и условиями договора.

### 3. Организация проведения экспертиз отчетов об оценке имущества в сделках с участием города Севастополя

Для проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной стоимости, заказчик вправе привлекать экспертов, отвечающих требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 4. Особенности проведения оценки при изъятии земельных участков для государственных нужд города Севастополя

4.1. При изъятии земельных участков для государственных нужд города Севастополя размер выкупной цены, предлагаемый собственнику в качестве компенсации за изымаемое имущество и причиняемые в связи с этим убытки, устанавливается на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. При определении размера убытков (выкупной цены), возникающих в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд города Севастополя, стоимость имущества устанавливается на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельного участка.

4.3. При определении выкупной цены оценщик должен исходить из принципа полноты возмещения убытков и установить в отчете об оценке:

4.3.1. Рыночную стоимость изымаемого (отчуждаемого) имущества:

4.3.1.1. Для собственников земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости устанавливается их рыночная стоимость (как единого объекта недвижимости).

4.3.1.2. Для землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, принадлежащих городу, устанавливается рыночная стоимость имущественных прав на земельный участок и расположенных на нем объектов недвижимости (как единых объектов недвижимости).

4.3.1.3. При нахождении земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества (в том числе нежилых помещений) в собственности разных лиц устанавливается рыночная стоимость изымаемого (отчуждаемого) имущества в отношении каждого из собственников.

Для собственников земельного участка (землепользователей, землевладельцев, арендаторов изымаемых земельных участков), на которых расположены принадлежащие иным лицам объекты недвижимости, при определении размера убытков учитывается обременение земельного участка правами собственников объектов недвижимости (в том числе собственников помещений в зданиях пропорционально площади принадлежащих им помещений) - в пределах срока действующего договора аренды земельного участка.

При этом суммарная рыночная стоимость имущественных прав на земельный участок не может превышать рыночной стоимости самого земельного участка.

4.3.1.4. При изъятии земельных участков для государственных нужд города Севастополя у арендаторов, выкупивших право на заключение договора аренды на торгах, наряду с убытками арендатора возмещению подлежит внесенная за право на заключение договора аренды сумма в части, приходящейся на оставшийся срок действия соответствующего договора аренды земельного участка.

4.3.2. Убытки при их наличии, причиняемые собственнику в связи с изъятием земельного участка (отчуждением недвижимого имущества) для государственных нужд города Севастополя, в том числе обязательства перед третьими лицами, устанавливаются в отчете оценщика с обязательным указанием:

4.3.2.1. Состав убытков и обоснованием причинно-следственной связи их возникновения в результате изъятия земельного участка.

4.3.2.2. Размера убытков в денежном выражении по каждой из составных частей, определенных на основании документально подтвержденных сведений либо определенных на основании нормативных правовых актов, официальных статистических данных, анализа рыночной информации.

4.3.2.3. Состав досрочно прекращаемых обязательств перед третьими лицами, в том числе перед арендаторами, на основании документов о наличии таких обязательств.

4.3.2.4. Размера обязательств в денежном выражении по каждому из досрочно прекращаемых обязательств перед третьими лицами.

4.3.2.5. Обязательств по уплате налогов и иных обязательных платежей, которые возникают у собственника в связи с получением компенсации за изымаемое имущество, и их размера в денежном выражении.

4.3.2.6. Упущенной выгоды в размере недополученных доходов, возникшей в связи с изъятием имущества.

4.4. При наличии долевой собственности на изымаемое имущество в отчете об оценке определяется доля каждого из участников долевой собственности в выкупной цене.

## 5. Расходы на проведение оценки имущества в сделках с участием города Севастополя

5.1. Услуги по проведению оценки имущества, а также расходы на осуществление экспертизы отчета об оценке оплачиваются заказчиком, или иным заинтересованным лицом (если это предусмотрено законодательством города Севастополя или решением о распоряжении государственным имуществом).

5.2. Иные лица, уполномоченные Правительством Севастополя на совершение сделок с объектом оценки и/или осуществление компенсационных мероприятий при изъятии земельных участков для государственных нужд города Севастополя, оплату услуг исполнителей осуществляют за счет собственных и/или привлеченных средств, если иное не предусмотрено правовым актом Правительства Севастополя.

Заместитель исполняющего обязанности  
Губернатора города Севастополя –  
Председателя Правительства  
Севастополя

 - А.В.Свечников