

Оценка стоимости имущества для муниципальных нужд

Е.Н. Гунина¹, О.О. Митяева²

¹Южный федеральный университет, Ростов-на-Дону

²Южно-российский институт управления РАНХ и ГС, Ростов-на-Дону

Аннотация: В современных условиях вопрос об оценке и приватизации муниципального имущества довольно актуален, в связи с переходом страны на рыночные отношения, а также развитием института собственности. В этой статье мы попытаемся рассмотреть основные аспекты оценки стоимости и приватизации объектов недвижимости для муниципальных нужд.

Ключевые слова: приватизация, оценка недвижимости, аукцион, муниципальные программы.

Одной из сфер приложения оценки стоимости недвижимости и акций является оценка для целей приватизации государственной собственности. При приватизации любых объектов должна быть проведена процедура независимой оценки.

Поступления в федеральный бюджет от приватизации пакетов акций компаний с государственным участием в 2010-2014 годах составил 256,1 млрд. рублей, это лишь 21% от первоначально объема (оценка эффективности приватизации в 2010-2014 годах).

Из этих средств 190,8 млрд. рублей составили поступления от продажи акций крупнейших акционерных обществ, таких как "Интер РАО ЕЭС" и ВТБ. Как отметил аудитор Максим Рохмистров, основные средства от продажи акций в течение последних лет практически не зависели от исполнения прогнозного плана приватизации. Вместе с тем ежегодно плановые задания значительно корректировались в зависимости от фактического выполнения. Из доклада Рохмистрова следует, что в 2010-2014 годах было приватизировано 1,18 тыс. пакетов акций хозяйственных обществ, 274 ФГУПов, а также 533 объектов иного госимущества.

По мнению аудитора, прогнозы поступлений денежных средств в федеральный бюджет, заложенные в программах приватизации на 2010-2014

годы, носили формальный характер. Он отмечает, что плановые поступления в программах приватизации не соответствовали показателям ожидаемых поступлений, которые установлены в законах о бюджете на текущий год. При этом первоначальные цифры в законах о бюджете в последующем существенно корректировались в сторону уменьшения. К примеру, плановое задание в 2013 году было уменьшено более чем в 8 раз - с 427,7 млрд. рублей до 52 млрд. рублей [1].

В таблице 1 представлена информация о поступлении денежных средств от приватизации государственного имущества Ростовской области за период с 2011 по 2014 гг. Из таблицы видна неравномерность поступления средств от приватизации в бюджет области (Официальный портал Правительства Ростовской области // Областной закон «Об утверждении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации государственного имущества Ростовской области за 2014 год» URL: <http://www.donland.ru/>):

Таблица №1

Год	Сумма (тыс.руб)
2011	1471,9
2012	18568,7
2013	211,05
2014	732061,7

Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества формируется в соответствии с прогнозом социально-экономического развития района, муниципальными программами, принятыми на очередной финансовый год и на основании инвентаризации основных средств, находящихся на балансе бюджетных учреждений и в казне муниципалитетах [2].

Комиссия по распоряжению муниципальным имуществом рассматривает дальнейшую целесообразность использования муниципального имущества и выносит решение на его приватизацию.

Законодательным Собранием района данный прогнозный план (программа) приватизации утверждается в начале финансового года. На конкурсной основе определяется оценщик данного имущества. Процесс оценки этого имущества в свою очередь осуществляется в три этапа:

- подготовительный;
- оценочный;
- заключительный.

В зависимости от целей оценки и возможностей, на первом этапе определяется стандарт стоимости и методы оценки, ведется поиск необходимой для проведения оценки имущества информации, проводится анализ финансового состояния и рисков оцениваемой организации. На втором этапе оценивается организация (бизнес, движимое и недвижимое имущество) в соответствии с выбранным стандартом стоимости и методами оценки.

На заключительном этапе оценки производятся необходимые корректировки стоимости (к примеру, на ликвидность, на финансовое положение организации, на степень контроля, качество менеджмента и степень диверсификации производства) и составляется отчет об оценке организации (движимого и недвижимого имущества, бизнеса) [3].

Если оценивается движимое (недвижимое) имущество, а не имущественный комплекс, то оценка осуществляется в один этап [4].

1. В соответствии с частью 5 статьи 10 Закона № 135ФЗ договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами (если иное не установлено законодательством РФ) (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 13 июля 2015 года) ст.12).

Как правило, таким уполномоченным лицом является бюджетное или автономное учреждение, которому соответствующие активы переданы в оперативное управление [6]. Оценка должна проводиться за счет средств учреждения, которое уполномочено ввести муниципальное имущество в гражданский оборот. Для этого могут быть использованы как средства местного бюджета, так и собственные средства учреждения.

Законодательство предъявляет ряд требований к лицу, которое может проводить оценку. В частности, оценщик должен быть членом саморегулируемой организации, а также иметь страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (которые он должен предъявлять по первому требованию заказчика) [7].

Срок, в течение которого должна проводиться оценка, законодательством не предусмотрен. Как правило, условие о сроке исполнения работ является обязательным элементом договора, заключаемого с оценщиком. На практике срок выполнения работ устанавливается таким образом, чтобы у сторон имелась возможность согласовать вероятные разногласия до момента заключения хозяйственного договора, по условиям которого актив вводится в гражданский оборот.

Результатом работы по оценке является отчет оценщика. Общие требования к отчету и его примерная структура установлены нормами статьи 11 Закона № 135-ФЗ. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в установленном порядке законодательством РФ, если в судебном порядке не установлено иное.

После процесса оценки объекта имущества (имущественного комплекса) проводится его приватизация.

Если приватизируется имущественный комплекс унитарного предприятия, то решением об условиях приватизации муниципального имущества утверждается:

- состав подлежащего приватизации имущества унитарного предприятия;
- перечень объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, например, приватизируется МУП ЖКХ – не подлежит приватизации: водопроводы, артезианские скважины (объекты социального значения);
- размер уставного капитала общества с ограниченной ответственностью, создаваемых путем преобразования унитарного предприятия;
- количество, категория и номинальная стоимость акций ООО или номинальная стоимость доли участника общества с ограниченной ответственностью муниципального района.

Информация о продаже муниципального имущества размещается в официальном печатном издании и на официальном сайте Торги (gov.ru), в котором обязательно должны содержаться требования, установленные статьей 15 Федерального закона №178 «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Информация о результатах сделок приватизации муниципального имущества также подлежит опубликованию в официальном печатном издании и размещено на сайте в сети «Интернет» Торги (gov.ru) в течении 30 дней со дня совершения сделки, где должно быть указано:

- 1) наименование имущества;
- 2) дата и место проведения торгов;
- 3) наименование продавца имущества;
- 4) количество поданных заявок;

- 5) лица, признанные участниками торгов;
- 6) цена сделки;
- 7) имя физического или юридического лица – победителя-покупателя.

Если на аукцион прибыл один участник, такой аукцион признается несостоявшимся.

Победителем признается тот претендент, который предложил наибольшую цену.

В случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся, продажа муниципального имущества осуществляется посредством публичного предложения. Об этом информационное сообщение размещается в сети «интернет» на сайте Торги (gov.ru) и в официальном печатном издании, где также перечислены дополнительные требования:

- 1) дата, время и место проведения продажи;
- 2) величины снижения цены первоначального предложения (шаг понижения);
- 3) минимальная цена предложения, по которой может быть продано муниципальное имущество (цена отсечения).

Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже указанного имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения (снижения) составляет 50% такого аукциона.

1. Право приобретения муниципального имущества посредством публичного предложения принадлежит тому участнику продажи, который подтвердил цену предложения, сложившуюся на соответствующем «Шаге понижения», при отсутствии предложений других участников посредством публичного предложения (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества» ст.23).

Если же продажа муниципального имущества не состоялась посредством публичного предложения, так как имущество очень старое и 100% изношенное по Закону, муниципалитет имеет право продать имущество без объявления цены. Все процедуры должны соблюдаться так же: оповещение в официальном издании и сети «Интернет».

Предложения о приобретении муниципального имущества подаются претендентами в запечатанном конверте, регистрируются в журнале приема предложений о присвоении каждому обращению номера и указанием времени подачи объявлений. Победителем признается тот, кто предложил наибольшую сумму, в случае поступления нескольких одинаковых предложений по цене, победителем признается тот, кто подал заявку раньше.

Во многих отдаленных хуторах, где практически отсутствует инфраструктура, нет детей и школы находятся в аварийном состоянии, оставлять их в таком виде небезопасно. Для того, чтобы приватизировать данное помещение (школу, детсад и т.п.), необходимо распоряжением Главы района перевести его в нежилое (зарегистрировать в органах юстиции), поскольку школу, как социально-значимый объект, приватизировать нельзя. Затем произвести оценку имущественного объекта, выставить на аукцион согласно 178-ФЗ. Но практически невозможно, даже по публичному предложению, продать в отдаленном хуторе изношенное имущество, тем более здание в аварийном состоянии. Поэтому муниципалитет продает имущество без объявления цены (приобретают для разбора здания на стройматериалы).

С движимым муниципальным имуществом ситуация ровно такая же. Когда тот же автобус изношен, его остаточная стоимость равна нулю, его крайне сложно продать. Поэтому вновь продается имущество без объявления цены (на запчасти).



2. Ниже представлены таблицы (отчеты Прогнозных планов муниципального образования Веселовского района Ростовской области за 2012-2014гг.), где можно проследить каким способом чаще всего приватизируется муниципальное имущество (Официальный сайт Администрации Веселовского района Ростовской области // Решение Собрании депутатов «Об утверждении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества Веселовского района за 2012-2014 годы» URL: <http://ves-adm.ru/>):

Таблица №2

№ п/п	Наименование муниципального имущества Веселовского района	Способ приватизации	Сроки приватизации (дата проведения торгов)	Цена сделки (рублей)
1	Автобус КАВЗ 39765, 2005 года выпуска, цвет - желтый	Продажа на аукционе	21.03.2012	136500,00
2	Автобус КАВЗ 39765, 2005 года выпуска, цвет - желтый	Продажа на аукционе	21.03.2012	136500,00
3	УАЗ-3303, 1994 года выпуска, цвет песочный/желтый	Без объявления цены	21.03.2012	10670,00
4	Погрузчик фронтальный пневмо – колесный ЗТМ-216А, 2006 года выпуска	Продажа на аукционе	22.08.2012	346500,00
5	Нежилое здание, площадь 124,1 кв.м., Веселовский район, п.Северный, пер.Школьный, 4	Без объявления цены	28.12.2012	15400,00
6	Автобус КАВЗ 39765С год выпуска – 2005 цвет золотисто-желтый	Продажа на аукционе	02.04.2013	146951
7	Автобус КАВЗ 39765С год выпуска – 2005	Продажа на аукционе	02.04.2013	146951



	цвет золотисто-желтый			
8	Автомобиль КИА СПОРТЕЙДЖ (JA5535) год выпуска 2005	Продажа на аукционе	02.04.2013	287640
9	Автомобиль ВАЗ-21074 год выпуска - 2007	Продажа на аукционе	02.04.2013	42288
10	Автомобиль УАЗ 39629 год выпуска – 2004 цвет белая ночь	Продажа посредством публичного предложения	30.09.2013	44500
11	Автомобиль УАЗ 39629 год выпуска – 2004 цвет белая ночь	Продажа посредством публичного предложения	30.09.2013	38000
12	Автобус ПАЗ 320540 год выпуска – 2002 цвет бело-синий	Продажа посредством публичного предложения	30.09.2013	19592
13	Автобус специальный «Школьный» КАВЗ 397653 год выпуска 2007	Посредством публичного предложения	26.08.2014	70179,00
14	Автобус специальный «Школьный» КАВЗ 397653 год выпуска 2007	Продажа на аукционе	15.05.2014	147366,00
15	Автомобиль ВАЗ 21074, года выпуска 2006	Продажа на аукционе	15.05.2014	44990,00
16	ГАЗ 32214-436 автомобиль скорой медицинской помощи года выпуска 2006	Продажа посредством публичного предложения	01.12.2014	42260,00
17	Автобус ПАЗ-4234 года выпуска 2005	Продажа на аукционе	26.08.2014	30911,00
18	Автобус ПАЗ-4234 года выпуска 2005	Посредством публичного предложения	01.12.2014	14724,00

В заключении хотелось бы отметить, что на оценку объектов недвижимости (зданий, сооружений и т.д.) влияют важнейшие факторы, такие как местоположение объекта, удаленность от основных центров, наличие и качество инфраструктуры, а также транспортное сообщение и экологическая обстановка. Потому окончательная стоимость будет определяться с учетом вышеприведенных факторов.

Литература

1. М.Рохмистров. Поступления в федеральный бюджет от приватизации в 2010-2014 гг. составили лишь 21% первоначального плана.//Счетная палата Российской Федерации URL: ach.gov.ru/press_center/news/21066
2. Беляков Э.В., Теоретические основы управления муниципальной собственностью//Инженерный вестник Дона, 2011, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2011/353
3. Быкова Е.Н., Сеньковская К.Э. Кадастровая стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений с учетом зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения, №11, 2016, с. 6-18.
4. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения, №1, 2016, с.30-39
5. Гунина Е.Н., Основные направления трансформации системы оценочной деятельности РФ // Инженерный вестник Дона, 2014, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2014/2294.
6. Мунина М.В., Оценка и управление собственностью предприятия ЧФ КНИТУ-КАИ. – 2014. – 166 с.
7. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. - Нижний Новгород, 2016. – 214 с.



8. Шиляев С.А. Как исключить конкуренцию в судах двух отчетов об оценке одного объекта со значительно отличающимися результатами // Имущественные отношения, №11, 2016, с. 47-57.

9. Sarah Sayce et al., Property Appraisal: From Value to Worth, Blackwell Publishing, 2006 (part. 12). pp.176-193.

10.W. Kinnard, New thinking in Appraisal theory (real estate Appraisal) // The Appraisal Journal, July 2001. pp.33-38.

References

1. M.Rohmistrov. Postuplenija v federal'nyj bjudzhet ot privatizacii v 2010-2014 gg. sostavili lish' 21% pervonachal'nogo plana. Schetnaja palata Rossijskoj Federacii [The Federal budget revenues from privatization in 2010-2014 was only 21% of the original plan]. URL: ach.gov.ru/press_center/news/21066

2. Beljakov Je.V. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2011, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2011/353

3. Bykova E.N., Sen'kovskaja K.Je. Imushhestvennye otnoshenija, №11, 2016, pp. 6-18.

4. Volovich N.V. Imushhestvennye otnoshenija, №1, 2016, pp.30-39

5. Gunina E.N. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2014, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2014/2294

6. Munina M.V., Ocenka i upravlenie sobstvennost'ju predpriyatija ChF KNITU-KAI. [Assessment and management of the property of enterprises of the black sea fleet of KNRTU-KAI], 2014. 166 p.

7. Lejfer L.A. Spravochnik ocenshika nedvizhimosti [Spravochnik ocenshika nedvizhimosti]. Nizhnij Novgorod, 2016. 214 p.

8. Shiljaev S.A. Imushhestvennye otnoshenija, №11, 2016, pp. 47-57.

9. Sarah Sayce et al., Property Appraisal: From Value to Worth, Blackwell Publishing, 2006 (part. 12). pp.176-193.



10. W. Kinnard, New thinking in Appraisal theory (real estate Appraisal)
// The Appraisal Journal, July 2001. pp.33-38.