|  |  |
| --- | --- |
| **logo (1)** | **Ассоциация**  **«Саморегулируемая организация оценщиков**  **«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |
| 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  8 (800) 200-29-50, 8 (495) 626-29-50, srosovet.ru, mail@srosovet.ru | |

*16.02.2018*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**для подготовки к сдаче  
квалификационного экзамена Оценщиков**

**оценка бизнеса**

**направление**





Москва

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ 6](#_Toc496714195)

[1.1. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей 6](#_Toc496714196)

[1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога 16](#_Toc496714197)

[1.3. Объекты гражданских прав и их оборот 18](#_Toc496714198)

[1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки 20](#_Toc496714199)

[1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие,  
прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей 22](#_Toc496714200)

[1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей,  
право собственности и иные вещные права 24](#_Toc496714201)

[1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок  
и сроки исполнения взыскания 27](#_Toc496714202)

[1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия) 29](#_Toc496714203)

[1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе 32](#_Toc496714204)

[2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ 39](#_Toc496714205)

[2.1. Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица 39](#_Toc496714206)

[2.2. Органы управления юридического лица 41](#_Toc496714207)

[2.3. Организационно-правовые формы юридических лиц 42](#_Toc496714208)

[2.4. Уставный капитал юридического лица 44](#_Toc496714209)

[2.5. Представительства и филиалы юридического лица 45](#_Toc496714210)

[2.6. Распоряжение имуществом юридического лица 46](#_Toc496714211)

[2.7. Совершение сделок акционерным обществом 47](#_Toc496714212)

[2.8. Ценные бумаги, виды ценных бумаг 50](#_Toc496714213)

[2.9. Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации 51](#_Toc496714214)

[2.10. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица 59](#_Toc496714215)

[2.11. Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве 60](#_Toc496714216)

[2.12. Оценка кредитных организаций 61](#_Toc496714217)

[2.13. Система налогов и сборов 62](#_Toc496714218)

[2.14. Функции сложного процента 63](#_Toc496714219)

[2.15. Дисконтирование 65](#_Toc496714220)

[2.16. Капитализация 66](#_Toc496714221)

[2.17. Финансовый анализ 67](#_Toc496714222)

[2.18. Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация 67](#_Toc496714223)

[2.19. Нормализация финансовых и трансформация финансовой отчетности 69](#_Toc496714224)

[2.20. Требования к проведению оценки бизнеса, установленные федеральными стандартами оценки 70](#_Toc496714225)

[РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 73](#_Toc496714226)

[3.1. Положения ФСО №8 про доходный подход к оценке 73](#_Toc496714227)

[3.2. Метод дисконтированных денежных потоков 74](#_Toc496714228)

[3.3. Метод капитализации доходов 75](#_Toc496714229)

[3.4. Расчет денежных потоков 75](#_Toc496714230)

[3.5. Расчет ставки дисконтирования/ставки капитализации 76](#_Toc496714231)

[3.6. Расчет терминальной стоимости по модели Гордона 78](#_Toc496714232)

[3.7. Заключительные корректировки к стоимости 78](#_Toc496714233)

[3.8. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала 80](#_Toc496714234)

[РАЗДЕЛ 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 81](#_Toc496714235)

[4.1. Положения ФСО №8 про затратный подход к оценке 81](#_Toc496714236)

[4.2. Метод чистых активов 81](#_Toc496714237)

[4.3. Метод ликвидационной стоимости 82](#_Toc496714238)

[РАЗДЕЛ 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 83](#_Toc496714239)

[5.1. Положения ФСО №8 про сравнительный подход к оценке 83](#_Toc496714240)

[5.2. Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов) 84](#_Toc496714241)

[5.3. Метод сделок 85](#_Toc496714242)

[5.4. Расчет мультипликаторов 85](#_Toc496714243)

[5.5. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала 87](#_Toc496714244)

[РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ 88](#_Toc496714245)

[6.1. Выборочные положения ФСО №11 88](#_Toc496714246)

[6.2. Метод освобождения от роялти 91](#_Toc496714247)

[6.3. Метод преимущества в себестоимости 92](#_Toc496714248)

[6.4. Метод избыточных прибылей 93](#_Toc496714249)

[6.5. Метод стоимости замещения 94](#_Toc496714250)

[6.6. Метод восстановительной стоимости 94](#_Toc496714251)

[6.7. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов 94](#_Toc496714252)

[6.8. Затратный подход к оценке нематериальных активов 95](#_Toc496714253)

[6.9. Срок жизни нематериального актива 95](#_Toc496714254)

[7. ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ 96](#_Toc496714255)

[7.1. Вводная информация 96](#_Toc496714256)

[7.2. Функции сложного процента и дисконтирование 96](#_Toc496714257)

[7.3. Ставка дисконтирования и ее элементы / производные 98](#_Toc496714258)

[7.4. Затратный подход к оценке 99](#_Toc496714259)

[7.5. Задачи на сравнительный подход к оценке 100](#_Toc496714260)

[7.6. Задачи на доходный подход к оценке 100](#_Toc496714261)

[7.7. Прочее 106](#_Toc496714262)

[ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ 107](#_Toc496714263)

[РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ 109](#_Toc496714264)

**ВВЕДЕНИЕ**

**1.** Федеральным законом от 02.06.2016 г. №172-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 28.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке) в части требований к членству в СРОО. Члены СРОО обязаны иметь квалификационный аттестат, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена Оценщиков:

* лица, состоявшие в СРОО на 01.01.2017 г., должны иметь квалификационный аттестат по состоянию на 01.04.2018 г.;
* лица, вступившие в СРОО после 01.01.2017 г., – по состоянию на 01.07.2017 г.

**2.** Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) придерживается ранее озвученной позиции[[1]](#footnote-1) относительно Экзамена: база вопросов и ответов должна быть открытой, направление «бизнес» должно включать остальные направления. Одновременно с этим, когда от сдачи Экзамена зависит профессиональная деятельность Оценщиков, Ассоциация считает необходимым оказать методическую поддержку по подготовке к сдаче Экзамена.

**3.** По состоянию на дату составления данной редакции Методических материалов (далее – ММ) база вопросов Экзамена является закрытой. Профессиональное оценочное сообщество самостоятельно формирует базу вопросов Экзамена на основе информации от тех, кто Экзамен сдавал[[2]](#footnote-2).

Минэкономразвития России опубликовало (материалы многократно менялись)[[3]](#footnote-3): темы вопросов, часть которых имеет общий характер (например, «Распоряжение имуществом юридического лица» или «Оценка кредитных организаций»), а часть – относится к дискуссионным вопросам оценочной деятельности (например, «Классификация объектов недвижимости»); глоссарий; перечень источников информации; примеры индивидуальных заданий по направлениям.

ММ будут дополняться по мере появления новой информации об Экзамене, проведения соответствующих подготовительных образовательных мероприятий. Приглашаем принять участие в развитии ММ – предложения принимаются на адрес [imo@srosovet.ru](mailto:imo@srosovet.ru).

**4.** ММ сформированы в целях подготовки к сдаче Экзамена по направлению  
**«оценка бизнеса»**. ММ основываются на вопросах, которые фактически встречались на Экзамене в прошлом, положениях примера индивидуального задания3, материалов профильных образовательных мероприятий Ассоциации. Для некоторых тем приводится дополнительная информация:

* на что обратить внимание в практической деятельности (по результатам обобщения результатов деятельности Экспертного совета и Дисциплинарного комитета Ассоциации);
* ссылки на материалы, выходящие за рамки Экзамена, но полезные для оценочной практики;
* примеры решения типовых задач (раздел 7).

**5.** При подготовке к сдаче экзамена рекомендуется ознакомиться с информацией на сайте организации-оператора экзамена[[4]](#footnote-4).

**6.** Формулировка отдельных тем экзаменационных вопрос настолько широкая, что подразумевает необходимость цитирования обширных фрагментов соответствующих нормативных-правовых актов (например, «Органы управления юридическим лицом»). ММ не дублируют текст указанных документов – приводится краткая выжимка и ссылка на источник, при этом с их полным текстом предлагается ознакомиться самостоятельно.

**7.** В рекомендуемых Минэкономразвития России источниках информации используется различная терминология. В ММ применяется терминология, соответствующая глоссарию Минэкономразвития России и, если термин отсутствует в глоссарии, в Законе об оценке и Федеральных стандартах оценки [2– 9].

В глоссарии Минэкономразвития России имеют место противоречия в обозначениях, используемых в формулах. По этой причине в ММ используются собственная система обозначений.

**8.** ММ или их части могут свободно использоваться. При использовании ММ или их частей ссылка на Ассоциацию является обязательной.

**9.** Актуальная информация об Экзамене (актуальные редакции ММ, Народной базы вопросов, решебников, записи вебинаров и пр.) размещаются:

* **на портале #оценщикивместе – kvalexam.ru;**
* в профильном разделе сайта Ассоциации:

|  |  |
| --- | --- |
| URL адрес: | https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/ |
| QR код: | http://qrcoder.ru/code/?https%3A%2F%2Fsrosovet.ru%2Factivities%2FObuchenie%2Fkval%2F&3&0 |
| путь на сайте: | Деятельность – Обучение –  [Подготовка к квалификационному экзамену](https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/) |

**10.** В формировании ММ приняло участие несколько десятков человек. Наиболее заметный вклад внесли (в алфавитном порядке): Богатова Е.М., Бурдаева Е.А., Дежинова О.Ю., Другаченок Е.Е, Калинкина К.Е., Киршина Н.Р., Королев С.С., Корольков Н.Н., Котова О.В., Круглов М.В., Лебединский В.И., Линдквист А.Э., Москалёва А.И., Москалёв И.Н., Немытов П.С., Панкратова Е.О., Ушакова А.В., Чижевская Е.С., Эдомский С.Р.

ММ подготовлены под общей редакцией Ильина М.О.

# **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ТЕМЫ**

## **1.1. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей**

*Формулировка темы имеет общий характер. Анализ Примеров индивидуальных заданий показывает, что к ней могут быть отнесены темы «Права и обязанности Оценщика», «Обязанности «оценочной компании», «Права и обязанности заказчика оценки», «Независимость Оценщика и «оценочной компании», «Информационная открытость процедуры оценки».*

**1.1.1.** К объектам оценки относятся (ст. 5 Закона об оценке [1]):

* отдельные материальные объекты (вещи);
* совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
* право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
* права требования, обязательства (долги);
* работы, услуги, информация;
* иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**1.1.2.** Право РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки (ст. 6 [1]).

РФ, субъекты РФ или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение Оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных [1].

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством РФ.

**1.1.3.** Обязательность проведения оценки объектов оценки (ст. 8 [1]).

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в т.ч.:

* при определении стоимости объектов оценки, …, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо [передачи в аренду](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_158590/#dst100004);
* при использовании объектов оценки, …, в качестве предмета залога;
* при продаже или ином отчуждении объектов оценки, …;
* при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, …;
* при передаче объектов оценки, …, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
* а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в т.ч.:
* при национализации имущества;
* при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
* при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
* при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
* при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В ст. 8 [1] закреплен перечень отношений, на которые не распространяются ее положения, например:

* в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;
* в случае передачи в аренду находящегося в федеральной собственности аэродрома.
* в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру или по соглашению о государственно-частном партнерстве, соглашению о муниципально-частном партнерстве публичным партнером частному партнеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом. Если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с [1] не устанавливается.

*Случаи обязательного проведения оценки объектов оценки также содержатся в иных Федеральных законах, например: от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах», от 08.02.1998 г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», от 29.11.2007 г. № 286-ФЗ «О взаимном страховании», от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».*

**1.1.4.** Права Оценщика (ст. 14 [1]). Оценщик имеет право:

* применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
* требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
* получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
* запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, Оценщик указывает это в отчете;
* привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов;
* отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
* требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;
* добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО.

**1.1.5.** Обязанности Оценщика (ст. 15 [1]). Оценщик обязан:

* быть членом одной из СРОО;
* соблюдать требования [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРОО, членом которой он является;
* соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные СРОО, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой СРОО;
* сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
* обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
* представлять заказчику информацию о членстве в СРОО;
* представлять СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в т.ч. информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным ст. 15.1 [1], а также сведения о любых изменениях этой информации в течение 10 дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;
* представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами СРОО, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
* представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
* не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
* хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
* в случаях, предусмотренных законодательством РФ, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
* по требованию заказчика предоставлять заверенную СРОО выписку из реестра членов СРОО, членом которой он является.

**1.1.6.** Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ст. 15.1 [1]). Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

* иметь в штате не менее 2 Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;
* соблюдать требования [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;
* страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем 5 000 000 рублей;
* предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством РФ или договором на проведение оценки;
* обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
* сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
* предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности Оценщика, заключенный в соответствии со [ст. 24.7](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_19586/9843952076892e6db030a7e4a66795685ad7ab19/#dst100446) [1];
* не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
* предоставлять СРОО, членом которой является Оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;
* предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством РФ, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
* хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение 3 лет с даты составления отчета;
* предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее 3 дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

**1.1.7.** Права и обязанности Заказчика оценки (ст. 15.2 [1]).

При проведении оценки заказчик оценки вправе:

* требовать и получать от оценочной компании, Оценщика обоснование выводов по результатам оценки;
* получать от оценочной компании, Оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки;
* осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

При проведении оценки заказчик оценки обязан:

* содействовать оценочной компании, Оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, Оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;
* не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, Оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, Оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;
* своевременно оплачивать услуги оценочной компании, Оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в т.ч. в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки;
* исполнять требования Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.

**1.1.8.** Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 [1]).

Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

* в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
* Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, 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.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

**1.1.9.** Информационная открытость процедуры оценки (ст. 8.1 [1]).

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки объектов оценки в случаях проведения оценки, предусмотренных Федеральными законами от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», от 30.12.1995 г. № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции», от 08.05.1996 г. № 41-ФЗ «О производственных кооперативах», от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 07.05.1998 г. № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах», от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в РФ», от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном Минэкономразвития России, в течение 10 рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки.

В Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц подлежат включению:

* дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки;
* основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки;
* сведения об Оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие Оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета Оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве Оценщика в СРОО);
* точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке объекта оценки;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* определенная Оценщиком рыночная стоимость объекта оценки;
* информация об экспертном заключении на отчет об оценке объекта оценки (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета Оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в СРОО, результаты экспертизы);
* а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
* иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

Заказчик наряду с информацией, предусмотренной настоящей статьей, обязан включать отчет об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение 10 рабочих дней с даты его принятия при проведении оценки объектов оценки в следующих случаях:

* определение стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, их продажа, приватизация, передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц или иное отчуждение, а также передача указанных объектов в доверительное управление либо в аренду;
* использование объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
* переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
* изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд (за исключением случаев, если заказчиком является физическое лицо).

В случае, если заказчиком является федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, включение информации об отчете об оценке объекта оценки и отчетов об оценке объектов оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц осуществляется без взимания платы.

Информация об отчете объекта оценки и указанный отчет, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, опубликовываются в части, не содержащей сведения, составляющие государственную тайну.

**1.1.10.** Регулирование оценочной деятельности.

1.1.10.1. Субъекты регулирования оценочной деятельности:

Таблица

| **№ п/п** | **Субъект** | **Функции** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Министерство экономического развития Российской Федерации  (МЭР) – ст. 19 [1] | * разработка государственной политики в области оценочной деятельности; * нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности; * формирование и утверждение программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки (далее - программа разработки федеральных стандартов оценки); * разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке; * утверждение с учетом рекомендации совета по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и внесение изменений в действующие федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; * разработка федеральных стандартов оценки в случае нарушения национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; * ведение единого государственного реестра СРОО; * осуществление надзора за выполнением СРОО требований [1]; * обращение в суд с заявлением об исключении СРОО из единого государственного реестра СРОО; * ведение реестра квалификационных аттестатов; * ведение сводного реестра членов СРОО, имеющего информационный характер, и внесение в него сведений, подлежащих представлению СРОО в соответствии с абзацем четырнадцатым части второй ст. 22.2 [1], в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; * возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении СРОО и (или) их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд; * иные функции, предусмотренные [1]. |
| 2 | Совет по оценочной деятельности  при Министерстве экономического развития РФ – ст. 19.1 [1] | * участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; * рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения МЭР; * рассматривает предложения о совершенствовании деятельности СРОО и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности; * вносит на рассмотрение МЭР типовые правила профессиональной этики Оценщиков и требования к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом установленных требований; * одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; * иные функции, предусмотренные положением о совете по оценочной деятельности. |
| 3 | Национальный совет по оценочной деятельности  (НСОД, Национальное объединение СРОО) – ст. 24.10 [1] | * обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; * представление интересов СРОО в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления; * формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности; * формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности; * защита прав и законных интересов СРОО; * разработка федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; * рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставление рекомендаций об их утверждении; * разработка дополнительных образовательных программ в области оценочной деятельности; * рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на СРОО от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков. * размещение средств компенсационного фонда, переданных национальному объединению СРОО, в случае, установленном [ст. 24.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/a8f368b16461543678e82ea3dc29be33ce25f12e/#dst100456) [1]; * возврат имущества, составляющего компенсационный фонд и переданного национальному объединению СРОО, в случае, установленном [ст.24.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/a8f368b16461543678e82ea3dc29be33ce25f12e/#dst100456) [1]. |
| 4 | Саморегулируемые организации оценщиков  (СРОО) – ст. 22.1 [1] | * разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности; * разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков; * разработка и утверждение правил и условий приема в члены СРОО, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения; * представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков; * прием в члены и прекращение членства в СРОО по основаниям, предусмотренным [1] и внутренними документами СРОО; * контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований [1], федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики; * ведение реестра членов СРОО и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований [1], ФЗ 01.12.2007 №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации; * организация информационного и методического обеспечения своих членов; * осуществление иных установленных [1] функций. |

1.1.10.2. Стандарты оценочной деятельности (ст. 20 [1]).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

[Федеральные стандарты оценки](http://ivo.garant.ru/#/document/59671269/entry/0), за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются НСОД и (или) СРОО и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

В случае, если НСОД не представило разработанный проект федерального стандарта оценки на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в срок, предусмотренный программой разработки федеральных стандартов оценки, проект соответствующего федерального стандарта оценки разрабатывается и после его рассмотрения советом по оценочной деятельности утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

1.1.10.3. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков (ст. 24 [1]).

Обязательными условиями членства в СРОО являются:

* наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
* отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
* наличие квалификационного аттестата (с 01.07.2017 г.; для лиц, являющихся членами СРОО по состоянию на 01.01. 2017 г. – с 01.04.2018 г.[[5]](#footnote-5)).

1.1.10.4. Органы саморегулируемой организации оценщиков(ст. 24.2 [1]):

Таблица

| **№ п/п** | **Орган** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Общее собрание членов СРОО | Высший орган управления СРОО.  Созывается не реже чем один раз в год. |
| 2 | Коллегиальный орган управления СРОО  (обычно – Совет) | Осуществляет управление СРОО между общими собраниями членов СРОО, в т.ч.:   * принятие в члены саморегулируемой организации оценщиков, прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков; * рассмотрение и утверждение рекомендации об исключении члена из саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации; * приостановление права осуществления оценочной деятельности по заявлению члена саморегулируемой организации оценщиков, восстановление этого права.   Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления СРОО должны составлять лица, не являющиеся членами СРОО и (или) их аффилированными лицами. |
| 3 | Структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности  (обычно – Департамент контроля) | Осуществляет плановые и внеплановые проверки членов СРОО |
| 4 | Дисциплинарный комитет | Рассматривает жалобы на нарушение членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности.  Принимает решение о применении мер дисциплинарного взысканий. |
| 5 | Экспертный совет | Члены Экспертного совета проводят экспертизу отчетов об оценке. |

## **1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам залога и оценки для целей залога посвящены  §3 Главы 23 ГК РФ [10] и профильный Федеральный стандарт оценки №9 [6]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанных источников.*

**1.2.1.** Понятие залога (ст. 334 [10]). В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

**1.2.2.** Основания возникновения залога (ст. 334.1 [10]).

Залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона).

Правила ГК РФ о залоге на основании договора соответственно применяются к залогу, возникшему на основании закона, если законом не установлено иное.

В случае возникновения залога на основании закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения. К такому соглашению применяются правила ГК РФ о форме договора залога.

**1.2.3.** Предмет залога (ст. 336 [10]).

Предметом залога может быть всякое имущество, в т.ч. вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Договором залога или в отношении залога, возникающего на основании закона, законом может быть предусмотрен залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы залог распространяется в случаях, предусмотренных законом или договором.

**1.2.4.** Выборочные положения ФСО №9 [6].

Таблица 3.

| **Пункт ФСО №9** | **Положение** |
| --- | --- |
| 4 | При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать Оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ и требованиям федеральных стандартов оценки, Оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.  Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку. |
| 5 | Для целей [6] при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная  и (или) ликвидационная стоимости. |
| 7 | При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей [6] понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества. |
| 8 | Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в ФСО № 3 результаты:   * стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п. 5 [6]; * иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку.   Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки. |
| 10 | Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в ФСО № 1, а также в иных федеральных стандартах оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, …, информацию:   * особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; * порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; * необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку. |
| 11 | В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с Оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к указанным в п. 8 [6] результатам оценки расчетные величины, в т.ч.:   * прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; * размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.   При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки. |
| 17 | Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. |

## **1.3. Объекты гражданских прав и их оборот**

**1.3.1.** Объекты гражданских прав (ст. 128 ГК РФ [10])**.**

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в т.ч. безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

**1.3.2.** Оборотоспособность объектов гражданских прав (ст. 129 ГК РФ [10])**.**

1.3.2.1. Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

1.3.2.2. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

1.3.2.3. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

1.3.2.4. Результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому. Однако права на такие результаты и средства, а также материальные носители, в которых выражены соответствующие результаты или средства, могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому в случаях и в порядке, которые установлены ГК РФ.

**1.3.3.** Недвижимые и движимые вещи (ст. 130 ГК РФ [10]).

1.3.3.1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

1.3.3.2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

**1.3.4.** Предприятие (ст. 132 ГК РФ [10]).

1.3.4.1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

1.3.4.2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

**1.3.5.** Неделимые вещи (ст. 133 ГК РФ [9]).

1.3.5.1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

1.3.5.2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

1.3.5.3. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в т.ч. в целях продажи ее отдельно.

**1.3.6.** На что обратить внимание в практической деятельности:

1.3.6.1. Критериальным признаком объекта оценки является «возможность участия в гражданском обороте» (ст. 5 [1]).

1.3.6.2. В соответствии со ст. 130 [10] к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. С позиции методологии оценки указанные объекты относятся к машинам и оборудованию (движимому имуществу).

## **1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки**

*Сделкам посвящена Глава 9 ГК РФ [10]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.4.1.** Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 [10]).

**1.4.2.** Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (ст. 154 [10]).

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

**1.4.3.** Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной) (ст. 158 [10]).

Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.

Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

**1.4.4.** Письменная форма сделки (ст. 160 [10]).

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

**1.4.5.** Сделки, совершаемые в простой письменной форме (ст. 161 [10]).

Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

* сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
* сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 000 рублей, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (ст. 162 [10]).

**1.4.6.** Нотариальное удостоверение сделки (ст. 163 [10]).

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в т.ч. наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

**1.4.7.** Государственная регистрация сделок (ст. 164 [10]).

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

**1.4.8.** Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (ст. 166 [10]).

Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

**1.4.9.** Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (ст. 167 [10]).

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в т.ч. тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

**1.4.10.** На что обратить внимание в практической деятельности. Недействительность сделки зависит от недействительности (порочности, дефектности) образующих её элементов (условий). В зависимости от того, какое из условий оказалось порочным различают:

Таблица 4.

| **№ п/п** | **Условия недействительности** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Порок содержания | 1. Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.  2. Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в т.ч. сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила. |
| 2 | Порок субъекта | Порочными являются сделки, совершённые следующими категориями физических лиц:   * недееспособными; * ограниченно дееспособными; * частично дееспособными: малолетними в возрасте 6 — 13 лет и несовершеннолетними в возрасте 14 — 17 лет.   Следующие сделки юридических лиц являются совершёнными с пороком:   * сделки, выходящие за пределы специальной правоспособности; * сделки, совершённые без соответствующей лицензии; * сделки, совершенные органами юридического лица с превышением их полномочий; * сделки, совершенные неуполномоченным лицом. |
| 3 | Порок воли | Различают сделки, совершённые без внутренней воли, и сделки, в которых внутренняя воля сформировалась неправильно под влиянием обстоятельств, искажающих её.   * Сделки, совершенные без внутренней воли — сделки, совершенные под влиянием насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителей одной из сторон с другой, а также лицом, не способным понимать значение своих действий и руководить ими. * Сделки, в которых внутренняя воля сформировалась неправильно под влиянием обстоятельств, искажающих ее, — сделки, совершённые под влиянием обмана или заблуждения, а также кабальные сделки. |
| 4 | Порок формы | Сделки должны совершаться в предусмотренных законом и соглашением сторон формах. Несоблюдение простой письменной формы влечет недействительность сделки только в случаях, специально указанных в законе. Несоблюдение требуемой законом нотариальной формы, а также государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. |

## **1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей**

**1.5.1.** Представительство (ст. 182 ГК РФ [10]).

1.5.1.1. Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

Полномочие может также явствовать из обстановки, в которой действует представитель (продавец в розничной торговле, кассир и т.п.).

1.5.1.2. Не являются представителями лица, действующие хотя и в чужих интересах, но от собственного имени, лица, лишь передающие выраженную в надлежащей форме волю другого лица, а также лица, уполномоченные на вступление в переговоры относительно возможных в будущем сделок.

1.5.1.3. Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/1cf92c1cea835da67fb688dffc22bff286d5ee52/#dst461).

Сделка, которая совершена с нарушением правил, установленных в п. 1.5.1.1, и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное.

1.5.1.4. Не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе.

**1.5.2.** Доверенность (выборочные положения ст. 185 – 189 ГК РФ [10]).

1.5.2.1. Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

1.5.2.2. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу, которое вправе удостовериться в личности представляемого и сделать об этом отметку на документе, подтверждающем полномочия представителя.

Письменное уполномочие на получение представителем гражданина его вклада в банке, внесение денежных средств на его счет по вкладу, на совершение операций по его банковскому счету, в т.ч. получение денежных средств с его банковского счета, а также на получение адресованной ему корреспонденции в организации связи может быть представлено представляемым непосредственно банку или организации связи.

1.5.2.3. В случае выдачи доверенности нескольким представителям каждый из них обладает полномочиями, указанными в доверенности, если в доверенности не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно.

1.5.2.4. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

1.5.2.5. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

1.5.2.6. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.

1.5.2.7. Удостоверенная нотариусом доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указание о сроке ее действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность.

1.5.2.8. Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью, а также если вынуждено к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность лица и доверенность не запрещает передоверие.

1.5.2.9. Лицо, передавшее полномочия другому лицу, должно известить об этом в разумный срок выдавшее доверенность лицо и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшее полномочия лицо ответственность за действия лица, которому оно передало полномочия, как за свои собственные.

1.5.2.10. Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально [удостоверена](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202780/#dst100155). Правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия, не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц.

1.5.2.11. Если иное не указано в доверенности или не установлено законом, представитель, передавший полномочия другому лицу в порядке передоверия, не утрачивает соответствующие полномочия.

1.5.2.12. Передача полномочий лицом, получившим эти полномочия в результате передоверия, другому лицу (последующее передоверие) не допускается, если иное не предусмотрено в первоначальной доверенности или не установлено законом.

1.5.2.13. Действие доверенности прекращается вследствие:

* истечения срока доверенности;
* отмены доверенности лицом, выдавшим ее, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно, при этом отмена доверенности совершается в той же форме, в которой была выдана доверенность, либо в нотариальной форме;
* отказа лица, которому выдана доверенность, от полномочий;
* прекращения юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в т.ч. в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу;
* смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
* смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
* введения в отношении представляемого или представителя такой [процедуры](consultantplus://offline/ref=CAD1A78A46803EA9C3D7203D847322E35E46D78512E046A3CE31B17D0B1008F67F9AA5743B0CB25EUDR5L) банкротства, при которой соответствующее лицо утрачивает право самостоятельно выдавать доверенности.

**1.5.3.** Реестр доверенностей.Сведения о доверенностях содержатся в реестре нотариальных действий (reestr-dover.ru), который в силу ст. 34.2 Основ законодательства РФ о нотариате [19] является частью Единой информационной системы нотариата (ЕИС).

В соответствии со ст. 34.3 [19] нотариусы обязаны вносить сведения о совершении нотариальных действий при их регистрации в реестре нотариальных действий ЕИС.

Федеральная нотариальная палата согласно ст. 34.4 [19] обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ежедневно и круглосуточно свободный и прямой доступ неограниченного круга лиц без взимания платы к сведениям о доверенностях, а именно к сведениям о:

* лице, удостоверившем [доверенность](https://notariat.ru/sovet/api/dictionary/terms/18/),
* дате удостоверения доверенности,
* регистрационном номере доверенности в реестре нотариальных действий ЕИС,
* дате и времени внесения сведений об отмене доверенности в этот реестр в случае, если доверенность отменена.

## **1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права**

*Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящен Раздел II ГК РФ [10]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.6.1.** Основания возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 8 [10]).Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

* из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему (в т.ч. из решений собраний в случаях, предусмотренных законом);
* из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
* из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
* в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
* в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;
* вследствие причинения вреда другому лицу;
* вследствие неосновательного обогащения;
* вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
* вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

**1.6.2.** Вещные права (ст. 216 [10]):

* право собственности;
* право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
* право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
* сервитут;
* право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

**1.6.3.** Содержание права собственности (ст. 209 [10]).

1.6.3.1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

1.6.3.2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.6.3.3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

1.6.3.4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6.3.5. В РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

**1.6.4.** Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (ст. 214 [10]).

**1.6.5.** Земельный участок как объект права собственности (ст. 261 [10]).

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

**1.6.6.** Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)  
(ст. 274 [10]).

1.6.6.1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

1.6.6.2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

1.6.6.3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

1.6.6.4. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

1.6.6.5. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 [10]).

1.6.6.6 Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено ГК РФ.

1.6.6.7. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

1.6.6.8. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

1.6.6.9. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

1.6.6.10. Применительно к правилам, предусмотренным статьями 274 - 276 ГК РФ, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

1.6.6.11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ  
«О государственной регистрации недвижимости» (речь идет обо всех видах сервитутов, ст. 23 ЗК РФ).

**1.6.7.** Общая собственность (ст. 244 [10]).

1.6.7.1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

1.6.7.2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

1.6.7.3. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

1.6.7.4. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ.

1.6.7.5. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. …

1.6.7.6. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. … При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

## **1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания**

*Формулировка темы имеет общий характер, ей посвящен Подраздел I Раздела III ГК РФ [10]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.7.1.** Понятие обязательства (ст. 307 [10]).

1.7.1.1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

1.7.1.2. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ.

1.7.1.3. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

**1.7.2.** Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (ст. 329 [10]).

**1.7.3.** Исполнение обязательств (ст. 309.1 – 313 [10]).

1.7.3.1.Между кредиторами одного должника по однородным обязательствам может быть заключено соглашение о порядке удовлетворения их требований к должнику, в т.ч. об очередности их удовлетворения и о непропорциональности распределения исполнения. Стороны указанного соглашения обязаны не совершать действия, направленные на получение исполнения от должника, в нарушение условий указанного соглашения.

Исполнение, полученное от должника одним из кредиторов в нарушение условий соглашения между кредиторами о порядке удовлетворения их требований к должнику, подлежит передаче кредитору по другому обязательству в соответствии с условиями указанного соглашения. К кредитору, который передал полученное от должника исполнение другому кредитору, переходит требование последнего к должнику в соответствующей части.

Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, в т.ч. для должника (ст. 308 [10]).

1.7.3.2. Должник несет расходы на исполнение обязательства, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором либо не вытекает из существа обязательства, обычаев или других обычно предъявляемых требований.

1.7.3.3. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

1.7.3.4. Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства и не вытекает из обычаев или существа обязательства.

1.7.3.5. Кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если исполнение обязательства возложено должником на указанное третье лицо.

Если должник не возлагал исполнение обязательства на третье лицо, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника таким третьим лицом, в следующих случаях:

* должником допущена просрочка исполнения денежного обязательства;
* такое третье лицо подвергается опасности утратить свое право на имущество должника вследствие обращения взыскания на это имущество.

Кредитор не обязан принимать исполнение, предложенное за должника третьим лицом, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично.

В случаях, если в соответствии с настоящей статьей допускается исполнение обязательства третьим лицом, оно вправе исполнить обязательство также посредством внесения долга в депозит нотариуса или произвести зачет с соблюдением правил, установленных ГК РФ для должника.

К третьему лицу, исполнившему обязательство должника, переходят права кредитора по обязательству в соответствии со ст. 387 [10]. Если права кредитора по обязательству перешли к третьему лицу в части, они не могут быть использованы им в ущерб кредитору, в частности такие права не имеют преимуществ при их удовлетворении за счет обеспечивающего обязательства или при недостаточности у должника средств для удовлетворения требования в полном объеме.

Если третье лицо исполнило обязанность должника, не являющуюся денежной, оно несет перед кредитором установленную для данного обязательства ответственность за недостатки исполнения вместо должника.

**1.7.4.** Сроки исполнения обязательства (ст. 314, 315 [10]).

1.7.4.1. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в т.ч. в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

1.7.4.2. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение 7 дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не явствует из обычаев либо существа обязательства.

1.7.4.3. Должник вправе исполнить обязательство до срока, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или условиями обязательства либо не вытекает из его существа. Однако досрочное исполнение обязательств, связанных с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается только в случаях, когда возможность исполнить обязательство до срока предусмотрена законом, иными правовыми актами или условиями обязательства либо вытекает из обычаев или существа обязательства.

## **1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия)**

*Теме посвящен Подраздел II Раздела III ГК РФ [10]. Далее в данном разделе приводится выжимка из указанного источника.*

**1.8.1.** Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст. 420 [10]).

**1.8.2.** Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 [10]).

**1.8.3.** Формы (виды) договоров (ст. 158, 434 [10]).

1.8.3.1. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок (см. п. 1.4), если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в т.ч. электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

**1.8.4.** Основания изменения и расторжения договора(ст. 450 [10]).

1.8.4.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена возможность изменения или расторжения такого договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном в настоящем абзаце договоре может быть предусмотрен порядок определения такого большинства.

1.8.4.2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

* при существенном нарушении договора другой стороной;
* в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

1.8.4.3. Сторона, которой ГК РФ, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

**1.8.5.** Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 [10]).

1.8.5.1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

1.8.5.2. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 1.8.5.4, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

* в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
* изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
* исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
* из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

1.8.5.3. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

1.8.5.4. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

**1.8.6.** Предварительный договор (фрагменты ст. 429 ГК РФ [10]).

1.8.6.1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

1.8.6.2. Предварительный договор заключается в [форме](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30531/e412de707414511ebd85f5984c59624e2aca0764/#dst100082), установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

1.8.6.3. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

1.8.6.4. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

1.8.6.5. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

**1.8.7.** Рамочный договор (ст. 429.1 ГК РФ [10]).

Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора.

К отношениям сторон, не урегулированным отдельными договорами, в том числе в случае незаключения сторонами отдельных договоров, подлежат применению общие условия, содержащиеся в рамочном договоре, если иное не указано в отдельных договорах или не вытекает из существа обязательства.

**1.8.8.** Акцепт (ст. 438 – 439 ГК РФ [10]).

1.8.8.1. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

1.8.8.2. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон.

1.8.8.3. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

1.8.8.4. Отзыв акцепта – если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается не полученным.

**1.8.9.** На что обратить внимание в практической деятельности. Анализ судебной практики показывает, что в большинстве случаев к существенным условиям договора относят:

* индивидуализация предмета (наименование и количество товара, услуг, работ);
* цена и порядок оплаты;
* сроки выполнения.

## **1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе**

*Формулировка темы имеет общий характер. Вопросам судебной экспертизы посвящен Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» [14], ряд Кодексов [11 – 13], постановления пленумов судов высших инстанций [21 – 22]. Далее в данном разделе приводится выжимка из [14], относящаяся к сущностным вопросам судебной экспертизы.*

**1.9.1.** Независимость эксперта (ст. 7 [14])

При производстве судебной экспертизы Эксперт независим, он не может находиться в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела. Эксперт дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями.

Не допускается воздействие на Эксперта со стороны судов, судей, органов дознания, лиц, производящих дознание, следователей и прокуроров, а также иных государственных органов, организаций, объединений и отдельных лиц в целях получения заключения в пользу кого-либо из участников процесса или в интересах других лиц.

Лица, виновные в оказании воздействия на Эксперта, подлежат ответственности в соответствии с законодательством РФ.

**1.9.2.** Объективность, всесторонность и полнота исследований (ст. 8 [14]).

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

**1.9.3.** Обязанности Эксперта(ст. 16 [14]).

1.9.3.1. Эксперт обязан:

* принять к производству порученную ему руководителем соответствующего государственного судебно-экспертного учреждения судебную экспертизу;
* провести полное исследование представленных ему объектов и материалов дела, дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам;
* составить мотивированное письменное сообщение о невозможности дать заключение и направить данное сообщение в орган или лицу, которые назначили судебную экспертизу, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта, объекты исследований и материалы дела непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения и эксперту отказано в их дополнении, современный уровень развития науки не позволяет ответить на поставленные вопросы;
* не разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с производством судебной экспертизы, в т.ч. сведения, которые могут ограничить конституционные права граждан, а также сведения, составляющие государственную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
* обеспечить сохранность представленных объектов исследований и материалов дела;
* Эксперт также исполняет обязанности, предусмотренные соответствующим процессуальным законодательством.

1.9.3.2. Эксперт не вправе:

* принимать поручения о производстве судебной экспертизы непосредственно от каких-либо органов или лиц, за исключением руководителя государственного судебно-экспертного учреждения;
* осуществлять судебно-экспертную деятельность в качестве негосударственного эксперта;
* вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;
* самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы;
* сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших;
* уничтожать объекты исследований либо существенно изменять их свойства без разрешения органа или лица, назначивших судебную экспертизу.

Эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от производства порученной им судебной экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с производством судебной экспертизы, осуществить оплату назначенной экспертизы до ее проведения.

**1.9.4.** Права эксперта (ст. 17 [14]).

Эксперт вправе:

* ходатайствовать перед руководителем соответствующего государственного судебно-экспертного учреждения о привлечении к производству судебной экспертизы других экспертов, если это необходимо для проведения исследований и дачи заключения;
* делать подлежащие занесению в протокол следственного действия или судебного заседания заявления по поводу неправильного истолкования участниками процесса его заключения или показаний;
* обжаловать в установленном законом порядке действия органа или лица, назначивших судебную экспертизу, если они нарушают права Эксперта

Эксперт также имеет права, предусмотренные соответствующим процессуальным законодательством.

**1.9.5.** Заключение Эксперта или комиссии Экспертов и его содержание (ст. 25 [14])

На основании проведенных исследований с учетом их результатов Эксперт от своего имени или комиссия Экспертов дают письменное заключение и подписывают его. Подписи эксперта или комиссии экспертов удостоверяются печатью государственного судебно-экспертного учреждения.

В [заключении Эксперта](http://ivo.garant.ru/#/document/12123142/entry/907) или комиссии Экспертов должны быть отражены:

* время и место производства судебной экспертизы;
* основания производства судебной экспертизы;
* сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу;
* сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об Эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено производство судебной экспертизы;
* предупреждение Эксперта в соответствии с законодательством РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения;
* вопросы, поставленные перед Экспертом или комиссией экспертов;
* объекты исследований и материалы дела, представленные Эксперту для производства судебной экспертизы;
* сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы;
* содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;
* оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

Материалы, иллюстрирующие заключение Эксперта или комиссии Экспертов, прилагаются к заключению и служат его составной частью. Документы, фиксирующие ход, условия и результаты исследований, хранятся в государственном судебно-экспертном учреждении. По требованию органа или лица, назначивших судебную экспертизу, указанные документы предоставляются для приобщения к делу.

**1.9.6.** Заведомо ложные … заключение или показание Эксперта … наказываются штрафом в размере до 80 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев, либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до 2 лет, либо арестом на срок до 3 месяцев (ст. 307 УК РФ).

Те же деяния, соединенные с обвинением лица в совершении тяжкого или особо тяжкого преступления, – наказываются принудительными работами на срок до пяти лет либо лишением свободы на тот же срок.

**1.9.7.** Эксперт вправе отказаться от дачи заключения по вопросам, выходящим за пределы его специальных знаний, а также в случае, если представленные ему материалы недостаточны для дачи заключения (ст. 55 АПК РФ [11]).

**1.9.8.** Эксперт обязан заявить самоотвод в случае, если (ст. 21-24 АПК [11]):

* является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;
* лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;
* находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;
* делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела;
* проводил ревизию или проверку, материалы которых стали поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.

**1.9.9.** На что обратить внимание в практической деятельности.

1.9.9.1. Объем прав, обязанностей и ответственность Эксперта зависит от назначаемого процессуального законодательства в рамках конкретного дела. Сравнение положений [11 – 13] в части прав, обязанностей и ответственности Эксперта приведено в [23].

1.9.9.2. Результатом деятельности судебного Эксперта является Заключение судебного эксперта, на которое не распространяются требования Закона об оценке. Положения нормативных-правовых актов в сфере оценочной деятельности следует использовать только в части методологии.

**1.1.10.** Регулирование оценочной деятельности.

1.1.10.1. Субъекты регулирования оценочной деятельности

Таблица

| **№ п/п** | **Субъект** | **Основные функции** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Министерство экономического развития Российской Федерации  (МЭР) – ст. 19 [1] | Государственное регулирование оценочной деятельности, в т.ч.:   * выработка государственной политики в области оценочной деятельности; * нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности; * ведение единого государственного реестра СРОО; * надзор за СРОО (выполняется Росрестром); * ведение сводного реестра членов СРОО (выполняется Росрестром). |
| 2 | Совет по оценочной деятельности  при Министерстве экономического развития РФ – ст. 19.1 [1] | * участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; * рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения МЭР; * рассматривает предложения о совершенствовании деятельности СРОО и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности; * вносит на рассмотрение МЭР типовые правила профессиональной этики Оценщиков и требования к рассмотрению СРОО жалобы на нарушение ее членом установленных требований; * одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости. |
| 3 | Национальный совет по оценочной деятельности  (НСОД, Национальное объединение СРОО) – ст. 24.10 [1] | * обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности; * представление интересов СРОО в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления; * формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности; * формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности; * защита прав и законных интересов СРОО; * разработка федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости; * рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставление рекомендаций об их утверждении; * разработка дополнительных образовательных программ в области оценочной деятельности; * рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на СРОО от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков. |
| 4 | Саморегулируемые организации оценщиков  (СРОО) – ст. 22.1 [1] | * разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности; * разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики Оценщиков; * разработка и утверждение правил и условий приема в члены СРОО, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения; * представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков; * прием в члены и прекращение членства в СРОО; * контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства об оценочной деятельности; * ведение реестра членов СРОО и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам; * организация информационного и методического обеспечения своих членов. |

1.1.10.2. Стандарты оценочной деятельности (ст. 20 [1]).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются НСОД и (или) СРОО и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

В случае, если НСОД не представило разработанный проект федерального стандарта оценки на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в срок, предусмотренный программой разработки федеральных стандартов оценки, проект соответствующего федерального стандарта оценки разрабатывается и после его рассмотрения советом по оценочной деятельности утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

1.1.10.3. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков (ст. 24 [1]).

Обязательными условиями членства в СРОО являются:

* наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
* отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
* наличие квалификационного аттестата (с 01.07.2017 г.; для лиц, являющихся членами СРОО по состоянию на 01.01. 2017 г. – с 01.04.2018 г.[[6]](#footnote-6)).

1.1.10.4. Органы саморегулируемой организации оценщиков(ст. 24.2 [1])

Таблица

| **№ п/п** | **Орган** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Общее собрание членов СРОО | Высший орган управления СРОО.  Созывается не реже чем один раз в год. |
| 2 | Коллегиальный орган управления СРОО  (обычно – Совет) | Осуществляет управление СРОО между общими собраниями членов СРОО, в т.ч.:   * принятие в члены саморегулируемой организации оценщиков, прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков; * рассмотрение и утверждение рекомендации об исключении члена из саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации; * приостановление права осуществления оценочной деятельности по заявлению члена саморегулируемой организации оценщиков, восстановление этого права.   Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления СРОО должны составлять лица, не являющиеся членами СРОО и (или) их аффилированными лицами. |
| 3 | Структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности  (обычно – Департамент контроля) | Осуществляет плановые и внеплановые проверки членов СРОО |
| 4 | Дисциплинарный комитет | Рассматривает жалобы на нарушение членами СРОО требований законодательства об оценочной деятельности.  Принимает решение о применении мер дисциплинарного взысканий. |
| 5 | Экспертный совет | Члены экспертного совета проводят экспертизу отчетов об оценке. |

# **2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ**

## **2.1. Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица**

**2.1.1.** Предприятие (ст. 132 ГК РФ [10]).

2.1.1.1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2.1.1.2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

**2.1.2.** Правоспособность юридического лица (фрагменты ст. 49 ГК РФ [10]).

2.1.2.1. Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительном документе, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании специального разрешения (лицензии), членства в СРО или выданного СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ.

2.1.2.2. Юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом. Решение об ограничении прав может быть оспорено юридическим лицом в суде.

2.1.2.3. Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Право юридического лица осуществлять деятельность, для занятия которой необходимо получение специального разрешения (лицензии), членство в СРО или получение свидетельства СРО о допуске к определенному виду работ, возникает с момента получения такого разрешения (лицензии) или в указанный в нем срок либо с момента вступления юридического лица в СРО или выдачи СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ и прекращается при прекращении действия разрешения (лицензии), членства в СРО или выданного СРО свидетельства о допуске к определенному виду работ.

**2.1.3.** Учредительные документы юридического лица (фрагменты ст. 52 ГК РФ [10]).

2.1.3.1. Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ и государственных корпораций, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками), за исключением случая, предусмотренного п. 2.1.3.2.

Хозяйственное товарищество действует на основании учредительного договора, который заключается его учредителями (участниками) и к которому применяются правила ГК РФ об уставе юридического лица.

Государственная корпорация действует на основании федерального закона о такой государственной корпорации.

2.1.3.2. Юридические лица могут действовать на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом. Сведения о том, что юридическое лицо действует на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом, указываются в едином государственном реестре юридических лиц.

Типовой устав, утвержденный уполномоченным государственным органом, не содержит сведений о наименовании, фирменном наименовании, месте нахождения и размере уставного капитала юридического лица. Такие сведения указываются в едином государственном реестре юридических лиц.

2.1.3.3. В случаях, предусмотренных законом, учреждение может действовать на основании единого типового устава, утвержденного его учредителем или уполномоченным им органом для учреждений, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах.

2.1.3.4. Устав юридического лица, утвержденный учредителями (участниками) юридического лица, должен содержать сведения о:

* наименовании юридического лица,
* его организационно-правовой форме,
* месте его нахождения,
* порядке управления деятельностью юридического лица,
* а также другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующих организационно-правовой формы и вида.

В уставах некоммерческих организаций, уставах унитарных предприятий и в предусмотренных законом случаях в уставах других коммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридических лиц. Предмет и определенные цели деятельности коммерческой организации могут быть предусмотрены уставом также в случаях, если по закону это не является обязательным.

2.1.3.5. Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в случаях, установленных законом, с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

**2.1.4.** Государственная регистрация юридического лица (фрагменты ст. 51 ГК РФ [10]).

2.1.4.1. Юридическое лицо подлежит государственной регистрации в уполномоченном государственном органе в порядке, предусмотренном законом о государственной регистрации юридических лиц.

2.1.4.2. Данные государственной регистрации включаются в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления.

Лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного реестра юридических лиц, вправе исходить из того, что они соответствуют действительным обстоятельствам. Юридическое лицо не вправе в отношениях с лицом, полагавшимся на данные единого государственного реестра юридических лиц, ссылаться на данные, не включенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем, за исключением случаев, если соответствующие данные включены в указанный реестр в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица.

Юридическое лицо обязано возместить убытки, причиненные другим участникам гражданского оборота вследствие непредставления, несвоевременного представления или представления недостоверных данных о нем в единый государственный реестр юридических лиц.

2.1.4.3. До государственной регистрации юридического лица, изменений его устава или до включения иных данных, не связанных с изменениями устава, в единый государственный реестр юридических лиц уполномоченный государственный орган обязан провести в порядке и в срок, которые предусмотрены законом, проверку достоверности данных, включаемых в указанный реестр.

2.1.4.4. Юридическое лицо считается созданным, а данные о юридическом лице считаются включенными в единый государственный реестр юридических лиц со дня внесения соответствующей записи в этот реестр.

## **2.2. Органы управления юридического лица**

**2.2.1.** Высшим органом корпорации является общее собрание ее участников (ст. 65.3 ГК РФ [10]).

В некоммерческих корпорациях и производственных кооперативах с числом участников более 100 высшим органом может являться съезд, конференция или иной представительный (коллегиальный) орган, определяемый их уставами в соответствии с законом. Компетенция этого органа и порядок принятия им решений определяются настоящим Кодексом, другими законами и уставом корпорации.

**2.2.2.** Если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом, к исключительной компетенции высшего органа корпорации относятся:

* определение приоритетных направлений деятельности корпорации, принципов образования и использования ее имущества;
* утверждение и изменение устава корпорации;
* определение порядка приема в состав участников корпорации и исключения из числа ее участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;
* образование других органов корпорации и досрочное прекращение их полномочий, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
* утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
* принятие решений о создании корпорацией других юридических лиц, об участии корпорации в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств корпорации, за исключением случаев, если уставом хозяйственного общества в соответствии с законами о хозяйственных обществах принятие таких решений по указанным вопросам отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;
* принятие решений о реорганизации и ликвидации корпорации, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
* избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора корпорации.

Законом и учредительным документом корпорации к исключительной компетенции ее высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов.

Вопросы, отнесенные ГК РФ и другими законами к исключительной компетенции высшего органа корпорации, не могут быть переданы им для решения другим органам корпорации, если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом.

**2.2.3.** В корпорации образуется единоличный исполнительный орган (директор, генеральный директор, председатель и т.п.). Уставом корпорации может быть предусмотрено предоставление полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга. В качестве единоличного исполнительного органа корпорации может выступать как физическое лицо, так и юридическое лицо.

В случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или уставом корпорации, в корпорации образуется коллегиальный исполнительный орган (правление, дирекция и т.п.).

К компетенции указанных в настоящем пункте органов корпорации относится решение вопросов, не входящих в компетенцию ее высшего органа и созданного в соответствии с п. 2.2.4 коллегиального органа управления.

**2.2.4.** Наряду с исполнительными органами в корпорации может быть образован в случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или уставом корпорации, коллегиальный орган управления (наблюдательный или иной совет), контролирующий деятельность исполнительных органов корпорации и выполняющий иные функции, возложенные на него законом или уставом корпорации. Лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов корпораций, и члены их коллегиальных исполнительных органов не могут составлять более одной четверти состава коллегиальных органов управления корпораций и не могут являться их председателями.

Члены коллегиального органа управления корпорации имеют право получать информацию о деятельности корпорации и знакомиться с ее бухгалтерской и иной документацией, требовать возмещения причиненных корпорации убытков, оспаривать совершенные корпорацией сделки … и требовать применения последствий их недействительности, а также требовать применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации … .

**2.2.5.** На что обратить внимание в практической деятельности: в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица оно может иметь специфику в части состава органов управления, их названия и полномочий.

Например, стандартный набор органов управления акционерного общества включает: общее собрание членов, Совет директоров (наблюдательный совет), Единоличный исполнительный орган (например, Генеральный директор) (Главы VII, VIII [18]).

## **2.3. Организационно-правовые формы юридических лиц**

**2.3.1.** Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации) (ст. 50 ГК РФ [10]).

**2.3.2.** Организационно-правовые формы юридических лиц (ст. 50 ГК РФ[[7]](#footnote-7)):

Таблица 7. Коммерческие организации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОРПОРАТИВНЫЕ** | | | | |
| **Хозяйственные товарищества** | | | | |
| полное товарищество | | товарищество на вере | | |
| **Хозяйственные общества** | | | | |
| общество с ограниченной ответственностью | | непубличное акционерное общество | | публичное акционерное общество |
| **Производственные кооперативы (артели)** | | | | |
| **Крестьянские (фермерские) хозяйства** | | | | |
| **Хозяйственные партнерства** | | | | |
| **УНИТАРНЫЕ** | | | | |
| **Унитарные предприятия на праве хозяйственного ведения** | | | | |
| ГУП (федеральное) | ГУП (субъекта РФ) | | МУП (муниципальное) | |
| **Унитарные предприятия на праве оперативного управления** | | | | |
| Казенное предприятие (федеральное) | Казенное предприятие (субъекта РФ) | | Казенное предприятие (муниципальное) | |

Таблица 8. Некоммерческие организации

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОРПОРАТИВНЫЕ** | | | | | |
| **Потребительские кооперативы** | | | | | |
| фонды проката | жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы | | садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы | | |
|
| общества взаимного страхования | кредитные кооперативы | | сельскохозяйственные потребительские кооперативы | | |
| **Общественные организации** | | | | | |
| политические партии | созданные в качестве юридических лиц профсоюзы (профсоюзные организации) | | органы общественной самодеятельности | | территориальные общественные самоуправления |
| общественные движения |  | |  | |  |
| **Общины коренных малочисленных народов РФ** | | | | | |
| **Ассоциации и союзы** | | | | | |
| некоммерческие партнерства | объединения работодателей | | объединения профсоюзов, кооперативов и общественных организаций | | |
| торгово-промышленные палаты | саморегулируемые организации | | нотариальные палаты | | |
| **Казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в РФ** | | | | | |
| **Товарищества собственников недвижимости** (в т.ч. товарищества собственников жилья) | | | | | |
| **Адвокатские палаты** | | | | | |
| **Нотариальные палаты** | | | | | |
| **Адвокатские образования, являющиеся юридическими лицами** | | | | | |
| коллегии адвокатов | | адвокатские бюро | | юридические консультации | |
| **УНИТАРНЫЕ** | | | | | |
| **Фонды** | | | | | |
| государственные фонды развития промышленности | | общественные фонды | | благотворительные фонды | |
| фонды взаимного кредитования и фонды проката | | фонды поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности | | негосударственные пенсионные фонды | |
| **Учреждения** | | | | | |
| государственные (в т.ч. государственные академии наук): казенные, бюджетные, автономные | | муниципальные: казенные, бюджетные, автономные | | частные (в том числе общественные) | |
| **Религиозные организации** | | | | | |
| **Публично-правовые компании** | | | | | |
| **Автономные некоммерческие организации** | | | | | |
|
| **Государственные корпорации** | | | | | |

**2.3.3.** Некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям  
(ст. 50 [10]).

**2.3.4.** Некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, за исключением казенного и частного учреждений, должна иметь достаточное для осуществления указанной деятельности имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного п. 1 ст. 66.2 [10] для обществ с ограниченной ответственностью (ст. 50 [10])

## **2.4. Уставный капитал юридического лица**

**2.4.1.** Уставный капитал — это сумма средств (активов, имущества), первоначально вложенных собственниками для обеспечения деятельности организации. Эти средства являются номинальной стоимостью компании на момент ее возникновения и служат минимальным гарантом для будущих заказчиков, поставщиков и партнеров на случай банкротства компании. Именно уставным капиталом в случае несостоятельности рискует организация перед кредиторами.

**2.4.2.** Уставный капитал акционерного общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами (ст. 99 ГК РФ [10]).

**2.4.3.** Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций акционерного общества не должна превышать 25% от уставного капитала. (ст. 102 [10] ст. 25 [18]).

**2.4.4.** Основные отличия в правах акционеров, владеющих простыми и привилегированных акций (на основе ст. 32 [18]):

Таблица 9.

| **Право** | **Права владельцев** | |
| --- | --- | --- |
| **обыкновенных акций** | **привилегированный акций** |
| Получать фиксированный размер дивидендов, установленный в уставе в % от номинальной стоимости акции | нет | да |
| Участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса | да | В общем случае – нет.  Исключение – закрытый перечень вопросов (прежде всего –о реорганизации и ликвидации общества).  Получают право голоса, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. |

**2.4.4.** Минимальный размер уставного капитала составляет:

* для общества с ограниченной ответственностью — 10 000 руб.;
* для непубличного акционерного общества — 10 000 руб.;
* для публичного акционерного общества — 100 000 руб.;
* для государственного предприятия — 5000 МРОТ;
* для муниципального унитарного предприятия — 1000 МРОТ;
* для вновь регистрируемого банка — 300 млн рублей.

**2.4.5.** Устав акционерного общества должен содержать … условия о категориях выпускаемых обществом акций, об их номинальной стоимости и количестве, о размере уставного капитала общества … (ст. 98 ГК РФ [10]).

**2.4.6.** Вкладом в уставный капитал могут быть денежные средства, ценные бумаги, различные материальные ценности или имущественные права, имеющие денежную оценку. Срок оплаты доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью не может превышать 4 месяцев с момента государственной регистрации общества. Для акционерного общества также допускается государственная регистрация без оплаты уставного капитала, причём не менее 50 % уставного капитала должно быть оплачено в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации, а полная оплата должна состояться в течение одного года с момента государственной регистрации.

При внесении вклада в уставный капитал имуществом необходима оценка.

## **2.5. Представительства и филиалы юридического лица**

**2.5.1.** Представительством является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту (ст. 55 ГК РФ [10]).

**2.5.2.** Филиалом является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в т.ч. функции представительства.

**2.5.3.** Представительства и филиалы не являются юридическими лицами. Они наделяются имуществом создавшим их юридическим лицом и действуют на основании утвержденных им положений.

Руководители представительств и филиалов назначаются юридическим лицом и действуют на основании его доверенности.

Представительства и филиалы должны быть указаны в едином государственном реестре юридических лиц.

**2.5.4.** На что обратить внимание в практической деятельности:

**2.5.4.1.** Принципиальное отличие филиала от представительства – у представительства нет полномочий осуществлять основную деятельность юридического лица, а у филиала есть.

**2.5.4.2.** Иные обособленные подразделения юрлица (кроме филиала и представительства) могут создаваться на основании его внутренних распорядительных документов. В гражданском законодательстве выделены представительства и филиалы и определен их правовой статус, позволяющий установить их существование и место нахождения на основании официальных документов юридического лица, прошедшего государственную регистрацию. Иные обособленные подразделения официально нигде не обозначены, место их нахождения не зафиксировано и может быть произвольно изменено путем издания юридическим лицом внутренних распорядительных документов, не представляемых на государственную регистрацию (Решение Верховного Суда РФ от 09.02.2007 N ГКПИ06-1614).

## **2.6. Распоряжение имуществом юридического лица**

*Формулировка темы допускает крайне широкое толкование. Например, к ней могут быть отнесены положения п. 2.7 – 2.9.*

Распоряжение имуществом — в гражданском праве одно из правомочий собственника, позволяющее ему по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам (продавать, менять, дарить и др.), передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, распоряжаться им иным образом.

Распоряжением определяется юридическая судьба имущества, то есть либо прекращается, либо приостанавливается право собственности на него. Распоряжение имуществом, принадлежащим недееспособным лицам, осуществляется от их имени законными представителями с ограничениями, предусмотренными законом.

Право распоряжения – обеспеченная законом возможность определять юридическую судьбу вещи. Распоряжение осуществляется посредством совершения юридических актов, т.е. действий, направленных на достижение юридических последствий. Распоряжаясь вещью, собственник ее продает, дарит, передает в аренду и т.д. Иногда право распоряжения имуществом может принадлежать и несобственнику. Так, арендатор (наниматель) при определенных условиях может сдать вещь, полученную им по договору аренды (найма), в субаренду (поднаем) (ст. 615 [10]). Но несобственник никогда не наделяется правом распоряжения вещью в полном объеме[[8]](#footnote-8).

Собственник может быть ограничен в реализации правомочия распоряжения (например, в случаях ареста имущества и включении его в опись; введения предусмотренных законом процедур банкротства; включения соответствующего условия в договор о залоге), что по общему правилу не лишает собственника правомочия распоряжения; он лишь временно не может осуществлять его фактически.

## **2.7. Совершение сделок акционерным обществом**

*Тематике посвящен ряд значительных по объему статей Федерального закона «Об акционерных обществах» [18]. Ниже приведена выжимка из указанных источников.*

**2.7.1.** Сделки в рамках обычной хозяйственной деятельности акционерного общества совершаются единоличным исполнительным органом. Уставом общества может быть предусмотрена необходимость получения согласия совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров на совершение определенных сделок (ст. 69 [18]).

Под сделками, не выходящими за пределы обычной хозяйственной деятельности, понимаются любые сделки, заключаемые при осуществлении деятельности соответствующим обществом либо иными организациями, осуществляющими аналогичные виды деятельности, независимо от того, совершались ли такие сделки данным обществом ранее, если такие сделки не приводят к прекращению деятельности общества или изменению ее вида либо существенному изменению ее масштабов (ст. 78 [18]).

**2.7.2.** Крупные сделки (ст. 78 – 79 [18])

2.7.2.1. Крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом:

* связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества (в т.ч. заем, кредит, залог, поручительство, приобретение такого количества акций или иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции публичного общества, которое повлечет возникновение у общества обязанности направить обязательное предложение …), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;
* предусматривающая обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

2.7.2.2. Для принятия общим собранием акционеров общества решения о согласии на совершение крупной сделки стоимость имущества или прав на результаты интеллектуальной деятельности, являющихся предметом крупной сделки, определяется советом директоров (наблюдательным советом) общества.

Совет директоров (наблюдательный совет) общества утверждает заключение о крупной сделке, в котором должны содержаться в том числе информация о предполагаемых последствиях для деятельности общества в результате совершения крупной сделки и оценка целесообразности совершения крупной сделки. Заключение о крупной сделке включается в информацию (материалы), предоставляемую акционерам при подготовке к проведению общего собрания акционеров общества, на котором рассматривается вопрос о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки.

При отсутствии совета директоров (наблюдательного совета) в обществе заключение о крупной сделке утверждается единоличным исполнительным органом общества.

2.7.2.3. На совершение крупной сделки должно быть получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров в соответствии со статьей 79 [18].

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов общества, принимается всеми членами совета директоров (наблюдательного совета) общества единогласно, при этом не учитываются голоса выбывших членов совета директоров (наблюдательного совета) общества.

В случае, если единогласие совета директоров (наблюдательного совета) общества по вопросу о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки не достигнуто, по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества вопрос о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки может быть вынесен на решение общего собрания акционеров. В таком случае решение о согласии на совершение или последующем одобрении крупной сделки принимается общим собранием акционеров большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Решение о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов общества, принимается общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Принятие решения о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату, относится к исключительной компетенции общего собрания акционеров и не может быть отнесено уставом общества к компетенции иных органов общества.

**2.7.3.** Сделки с заинтересованность (ст. 81 – 83 [18]).

2.7.3.1. Сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, признается сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) подконтрольные им лица (подконтрольные организации):

* являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
* являются контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;
* занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

Контролирующим лицом признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом, и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной организации. Подконтрольным лицом (подконтрольной организацией) признается юридическое лицо, находящееся под прямым или косвенным контролем контролирующего лица.

РФ, субъект РФ, муниципальное образование не признаются контролирующими лицами.

Заинтересованным лицом в акционерных обществах, включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, утвержденный указом Президента РФ об утверждении Перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, а также акционерных обществ, 50 и более процентов акций которых находятся в собственности РФ и (или) в отношении которых используется специальное право на участие РФ в управлении этим обществом ("золотая акция"), помимо лиц, указанных в настоящей статье, признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться более 20 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 20 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной организации.

2.7.3.2. Общество обязано извещать о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность, членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, членов коллегиального исполнительного органа общества, а в случае, если в совершении такой сделки заинтересованы все члены совета директоров (наблюдательного совета) общества, или в случае, если его формирование не предусмотрено законом или уставом общества, - акционеров в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров, если иной порядок не предусмотрен уставом общества. Уставом общества может быть предусмотрена обязанность извещения акционеров наряду с членами совета директоров (наблюдательного совета) общества.

2.7.3.3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, до ее совершения может быть получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания акционеров в соответствии с настоящей статьей по требованию единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций общества.

## **2.8. Ценные бумаги, виды ценных бумаг**

**2.8.1.** Ценные бумаги (ст. 142 ГК РФ [10]).

2.8.1.1. Ценными бумагами являются документы, соответствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов (документарные ценные бумаги).

Ценными бумагами признаются также обязательственные и иные права, которые закреплены в решении о выпуске или ином акте лица, выпустившего ценные бумаги в соответствии с требованиями закона, и осуществление и передача которых возможны только с соблюдением правил учета этих прав в соответствии со ст. 149 ГК РФ [10] (бездокументарные ценные бумаги).

2.8.1.2. Ценными бумагами являются акция, вексель, закладная, инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда, коносамент, облигация, чек и иные ценные бумаги, названные в таком качестве в законе или признанные таковыми в установленном законом порядке.

Выпуск или выдача ценных бумаг подлежит государственной регистрации в случаях, установленных законом.

**2.8.2.** Виды ценных бумаг (фрагмент ст. 143 ГК РФ [10]).

2.8.2.1. Документарные ценные бумаги могут быть предъявительскими (ценными бумагами на предъявителя), ордерными и именными.

2.8.2.2. Предъявительской является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается ее владелец.

2.8.2.3. Ордерной является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается ее владелец, если ценная бумага выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца по непрерывному ряду индоссаментов.

2.8.2.4. Именной является документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается одно из следующих указанных лиц:

* владелец ценной бумаги, указанный в качестве правообладателя в учетных записях, которые ведутся обязанным лицом или действующим по его поручению и имеющим соответствующую лицензию лицом. Законом может быть предусмотрена обязанность передачи такого учета лицу, имеющему соответствующую лицензию;
* владелец ценной бумаги, если ценная бумага была выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца в порядке непрерывного ряда уступок требования (цессий) путем совершения на ней именных передаточных надписей или в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

2.8.2.5. Опцион эмитента - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на покупку в предусмотренный в ней срок и/или при наступлении указанных в ней обстоятельств определенного количества акций эмитента такого опциона по цене, определенной в опционе эмитента. Опцион эмитента является именной ценной бумагой. Принятие решения о размещении опционов эмитента и их размещение осуществляются в соответствии с установленными федеральными законами правилами размещения ценных бумаг, конвертируемых в акции. При этом цена размещения акций во исполнение требований по опционам эмитента определяется в соответствии с ценой, определенной в таком опционе (ст. 2 ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

2.8.2.6. Если иное не установлено ГК РФ, ФЗ «О рынке ценных бумаг» или не вытекает из особенностей фиксации прав на бездокументарные ценные бумаги, к таким ценным бумагам применяются правила об именных документарных ценных бумагах, правообладатель которых определяется в соответствии с учетными записями.

## **2.9. Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации**

*Проблематике прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации посвящен раздел VII ГК РФ (часть четвертая) [10]. Ниже приведены выжимки из указанного источника.*

**2.9.1.** Результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью), являются (ст. 1225 [10]):

1. произведения науки, литературы и искусства;
2. программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);
3. базы данных;
4. исполнения;
5. фонограммы;
6. сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);
7. изобретения;
8. полезные модели;
9. промышленные образцы;
10. селекционные достижения;
11. топологии интегральных микросхем;
12. секреты производства (ноу-хау);
13. фирменные наименования;
14. товарные знаки и знаки обслуживания;
15. наименования мест происхождения товаров;
16. коммерческие обозначения.

**2.9.2.** На результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации признаются интеллектуальные права, которые включают исключительное право, являющееся имущественным правом, а в случаях, предусмотренных ГК РФ, также личные неимущественные права и иные права (право следования, право доступа и другие). (ст. 1226 [10]).

**2.9.3.** Интеллектуальные права не зависят от права собственности и иных вещных прав на материальный носитель (вещь), в котором выражены соответствующие результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации (ст. 1227 [10]).

Переход права собственности на вещь не влечет переход или предоставление интеллектуальных прав на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, выраженные в этой вещи, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым п. 1 ст. 1291 [10].

**2.9.4.** Автор результата интеллектуальной деятельности (фрагмент ст. 1228 [10]).

2.9.4.1. Автором результата интеллектуальной деятельности признается гражданин, творческим трудом которого создан такой результат.

2.9.4.2. Автору результата интеллектуальной деятельности принадлежит право авторства, а в случаях, предусмотренных ГК РФ [10], право на имя и иные личные неимущественные права.

Право авторства, право на имя и иные личные неимущественные права автора неотчуждаемы и непередаваемы. Отказ от этих прав ничтожен.

Авторство и имя автора охраняются бессрочно. После смерти автора защиту его авторства и имени может осуществлять любое заинтересованное лицо, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 1267 и п. 2 ст. 1316 [10].

**2.9.5.** Исключительное право (ст. 1229 [10]).

Гражданин или юридическое лицо, обладающие исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (правообладатель), вправе использовать такой результат или такое средство по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (ст. 1233 [10]), если ГК РФ [10] не предусмотрено иное.

Правообладатель может по своему усмотрению разрешать или запрещать другим лицам использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением).

**2.9.6.** Распоряжение исключительным правом (ст. 1233 [10]).

2.9.6.1. Правообладатель может распорядиться принадлежащим ему исключительным правом на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации любым не противоречащим закону и существу такого исключительного права способом, в т.ч. путем его отчуждения по договору другому лицу (договор об отчуждении исключительного права) или предоставления другому лицу права использования соответствующих результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации в установленных договором пределах (лицензионный договор).

Заключение лицензионного договора не влечет за собой переход исключительного права к лицензиату.

2.9.6.2. Условия договора об отчуждении исключительного права или лицензионного договора, ограничивающие право гражданина создавать результаты интеллектуальной деятельности определенного рода или в определенной области интеллектуальной деятельности либо отчуждать исключительное право на такие результаты другим лицам, ничтожны.

2.9.6.2. Правообладатель может сделать публично, то есть путем сообщения неопределенному кругу лиц, заявление о предоставлении любым лицам возможности безвозмездно использовать принадлежащие ему произведение науки, литературы или искусства либо объект смежных прав на определенных правообладателем условиях и в течение указанного им срока. В течение указанного срока любое лицо вправе использовать данное произведение или данный объект смежных прав на определенных правообладателем условиях.

Заявление делается путем размещения на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сети «Интернет». Федеральный орган исполнительной власти, ответственный за размещение соответствующих заявлений, а также порядок и условия их размещения определяются Правительством РФ.

Положения настоящего пункта не применяются к открытым лицензиям (ст. 1286.1 [10]).

**2.9.7.** Лицензионный договор (ст. 1235 [10]).

2.9.7.1. По лицензионному договору одна сторона – обладатель исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования такого результата или такого средства в предусмотренных договором пределах.

Лицензиат может использовать результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации только в пределах тех прав и теми способами, которые предусмотрены лицензионным договором. Право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, прямо не указанное в лицензионном договоре, не считается предоставленным лицензиату.

2.9.7.2. Лицензионный договор заключается в письменной форме, если ГК РФ не предусмотрено иное. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность лицензионного договора.

Предоставление права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации по лицензионному договору подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые предусмотрены ст. 1232 ГК РФ [10].

2.9.7.3. В лицензионном договоре должна быть указана территория, на которой допускается использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Если территория, на которой допускается использование такого результата или такого средства, в договоре не указана, лицензиат вправе осуществлять их использование на всей территории РФ.

2.9.7.4. Срок, на который заключается лицензионный договор, не может превышать срок действия исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации.

В случае, когда в лицензионном договоре срок его действия не определен, договор считается заключенным на 5 лет, если ГК РФ [10] не предусмотрено иное.

В случае прекращения исключительного права лицензионный договор прекращается.

2.9.7.5. По лицензионному договору лицензиат обязуется уплатить лицензиару обусловленное договором вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

При отсутствии в возмездном лицензионном договоре условия о размере вознаграждения или порядке его определения договор считается незаключенным.

Выплата вознаграждения по лицензионному договору может быть предусмотрена в форме фиксированных разовых или периодических платежей, процентных отчислений от дохода (выручки) либо в иной форме.

2.9.7.6. Не допускается безвозмездное предоставление права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации в отношениях между коммерческими организациями на территории всего мира и на весь срок действия исключительного права на условиях исключительной лицензии, если ГК РФ [10] не установлено иное.

2.9.7.7. Лицензионный договор должен предусматривать:

* предмет договора путем указания на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, право использования которых предоставляется по договору, с указанием в соответствующих случаях номера документа, удостоверяющего исключительное право на такой результат или на такое средство (патент, свидетельство);
* способы использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации.

2.9.7.8. Переход исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации к новому правообладателю не является основанием для изменения или расторжения лицензионного договора, заключенного предшествующим правообладателем.

**2.9.8.** Виды лицензионных договоров (ст. 1236 [10]).

2.9.8.1. Лицензионный договор может предусматривать:

* предоставление лицензиату права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации с сохранением за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам (простая (неисключительная) лицензия);
* предоставление лицензиату права использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации без сохранения за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам (исключительная лицензия).

Лицензиар не вправе сам использовать результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации в тех пределах, в которых право использования такого результата или такого средства индивидуализации предоставлено лицензиату по договору на условиях исключительной лицензии, если этим договором не предусмотрено иное.

2.9.8.2. Если лицензионным договором не предусмотрено иное, лицензия предполагается простой (неисключительной).

2.9.8.3. В одном лицензионном договоре в отношении различных способов использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации могут содержаться условия, предусмотренные п.  14.9.8.1 для лицензионных договоров разных видов.

**2.9.9.** Объекты авторских прав (ст. 1259 [10])

2.9.9.1. Объектами авторских прав являются произведения науки, литературы и искусства независимо от достоинств и назначения произведения, а также от способа его выражения:

* литературные произведения;
* драматические и музыкально-драматические произведения, сценарные произведения;
* хореографические произведения и пантомимы;
* музыкальные произведения с текстом или без текста;
* аудиовизуальные произведения;
* произведения живописи, скульптуры, графики, дизайна, графические рассказы, комиксы и другие произведения изобразительного искусства;
* произведения декоративно-прикладного и сценографического искусства;
* произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, в т.ч. в виде проектов, чертежей, изображений и макетов;
* фотографические произведения и произведения, полученные способами, аналогичными фотографии;
* географические и другие карты, планы, эскизы и пластические произведения, относящиеся к географии и к другим наукам;
* другие произведения.

К объектам авторских прав также относятся программы для ЭВМ, которые охраняются как литературные произведения.

2.9.9.2. К объектам авторских прав относятся:

* производные произведения, то есть произведения, представляющие собой переработку другого произведения;
* составные произведения, то есть произведения, представляющие собой по подбору или расположению материалов результат творческого труда.

2.9.9.3. Авторские права распространяются как на обнародованные, так и на необнародованные произведения, выраженные в какой-либо объективной форме, в т.ч. в письменной, устной форме (в виде публичного произнесения, публичного исполнения и иной подобной форме), в форме изображения, в форме звуко- или видеозаписи, в объемно-пространственной форме.

2.9.9.4. Для возникновения, осуществления и защиты авторских прав не требуется регистрация произведения или соблюдение каких-либо иных формальностей.

В отношении программ для ЭВМ и баз данных возможна регистрация, осуществляемая по желанию правообладателя в соответствии с правилами ст. 1262  
ГК РФ [10].

2.9.9.5. Авторские права не распространяются на идеи, концепции, принципы, методы, процессы, системы, способы, решения технических, организационных или иных задач, открытия, факты, языки программирования, геологическую информацию о недрах.

2.9.9.6. Не являются объектами авторских прав:

* официальные документы государственных органов и органов местного самоуправления муниципальных образований, в том числе законы, другие нормативные акты, судебные решения, иные материалы законодательного, административного и судебного характера, официальные документы международных организаций, а также их официальные переводы;
* государственные символы и знаки (флаги, гербы, ордена, денежные знаки и тому подобное), а также символы и знаки муниципальных образований;
* произведения народного творчества (фольклор), не имеющие конкретных авторов;
* сообщения о событиях и фактах, имеющие исключительно информационный характер (сообщения о новостях дня, программы телепередач, расписания движения транспортных средств и тому подобное).

2.9.9.7. Авторские права распространяются на часть произведения, на его название, на персонаж произведения, если по своему характеру они могут быть признаны самостоятельным результатом творческого труда автора и отвечают требованиям, установленным пунктом 14.9.9.3.

**2.9.10.** Базой данных является представленная в объективной форме совокупность самостоятельных материалов (статей, расчетов, нормативных актов, судебных решений и иных подобных материалов), систематизированных таким образом, чтобы эти материалы могли быть найдены и обработаны с помощью электронной вычислительной машины (ЭВМ). (ст. 1260 [10])

**2.9.11.** Исключительное право на сообщение радио- или телепередачи действует в течение 50 лет, считая с 1 января года, следующего за годом, в котором имело место сообщение радио- или телепередачи в эфир или по кабелю**.** (ст. 1331 [10])

**2.9.12.** Исключительное право изготовителя базы данных возникает в момент завершения ее создания и действует в течение 15 лет, считая с 1 января года, следующего за годом ее создания. Исключительное право изготовителя базы данных, обнародованной в указанный период, действует в течение пятнадцати лет, считая с 1 января года, следующего за годом ее обнародования.

Сроки, предусмотренные пунктом 14.9.12., возобновляются при каждом обновлении базы данных (ст. 1335 [10]).

**2.9.13.** Объекты патентных прав (ст. 1349 [10])

2.9.13.1. Объектами патентных прав являются результаты интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере, отвечающие установленным ГК РФ [10] требованиям к изобретениям и полезным моделям, и результаты интеллектуальной деятельности в сфере дизайна, отвечающие установленным ГК РФ требованиям к промышленным образцам.

2.9.13.2. На изобретения, содержащие сведения, составляющие государственную тайну (секретные изобретения), положения ГК РФ распространяются, если иное не предусмотрено специальными правилами ст. 1401 - 1405 ГК РФ [10] и изданными в соответствии с ними иными правовыми актами.

2.9.13.3. Полезным моделям и промышленным образцам, содержащим сведения, составляющие государственную тайну, правовая охрана в соответствии с ГК РФ [10] не предоставляется.

2.9.13.4. Не могут быть объектами патентных прав:

* способы клонирования человека и его клон;
* способы модификации генетической целостности клеток зародышевой линии человека;
* использование человеческих эмбрионов в промышленных и коммерческих целях;
* результаты интеллектуальной деятельности, указанные в п 14.9.13.1, если они противоречат общественным интересам, принципам гуманности и морали.

**2.9.14.** Условия патентоспособности изобретения (ст. 1350 [10]).

2.9.14.1. В качестве изобретения охраняется техническое решение в любой области, относящееся к продукту (в частности, устройству, веществу, штамму микроорганизма, культуре клеток растений или животных) или способу (процессу осуществления действий над материальным объектом с помощью материальных средств), в т.ч. к применению продукта или способа по определенному назначению.

Изобретению предоставляется правовая охрана, если оно является новым, имеет изобретательский уровень и промышленно применимо.

2.9.14.2. Не являются изобретениями, в частности:

* открытия;
* научные теории и математические методы;
* решения, касающиеся только внешнего вида изделий и направленные на удовлетворение эстетических потребностей;
* правила и методы игр, интеллектуальной или хозяйственной деятельности;
* программы для ЭВМ;
* решения, заключающиеся только в представлении информации.

В соответствии с настоящим пунктом исключается возможность отнесения этих объектов к изобретениям только в случае, когда заявка на выдачу патента на изобретение касается этих объектов как таковых.

2.9.14.3. Не предоставляется правовая охрана в качестве изобретения:

* сортам растений, породам животных и биологическим способам их получения, то есть способам, полностью состоящим из скрещивания и отбора, за исключением микробиологических способов и полученных такими способами продуктов;
* топологиям интегральных микросхем.

**2.9.15.** Сроки действия исключительных прав на изобретение, полезную модель, промышленный образец (ст. 1363 [10]).

2.9.15.1. Исключительное право на изобретение, полезную модель, промышленный образец и удостоверяющий это право патент действуют при условии соблюдения требований, установленных ГК РФ [10], с даты подачи заявки на выдачу патента в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности или в случае выделения заявки (п. 4 ст.  1381 ГК РФ [10]) с даты подачи первоначальной заявки:

* 20 лет – для изобретений;
* 10 лет – для полезных моделей;
* 5 лет – для промышленных образцов.

Защита исключительного права, удостоверенного патентом, может быть осуществлена только после государственной регистрации изобретения, полезной модели или промышленного образца и выдачи патента (ст. 1393 ГК РФ [10]).

2.9.15.2. Срок действия исключительного права на промышленный образец и удостоверяющего это право патента по заявлению патентообладателя может быть неоднократно продлен на 5 лет, но в целом не более чем на 25 лет, считая с даты подачи заявки на выдачу патента в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности или в случае выделения заявки (п. 4 ст. 1381 ГК РФ [10]) с даты подачи первоначальной заявки.

**2.9.16.** Срок действия исключительного права на селекционное достижение (ст. 1424 и 1425 [10])

Срок действия исключительного права на селекционное достижение и удостоверяющего это право патента исчисляется со дня государственной регистрации селекционного достижения в Государственном реестре охраняемых селекционных достижений и составляет 30 лет.

На сорта винограда, древесных декоративных, плодовых культур и лесных пород, в том числе их подвоев, срок действия исключительного права и удостоверяющего это право патента составляет 35 лет.

После прекращения действия исключительного права селекционное достижение переходит в общественное достояние.

**2.9.17**. Государственная регистрация топологии интегральной микросхемы (ст. 1452 [10]).

Правообладатель в течение срока действия исключительного права на топологию интегральной микросхемы может по своему желанию зарегистрировать топологию в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности.

Топология, содержащая сведения, составляющие государственную тайну, государственной регистрации не подлежит.

Если до подачи заявки на государственную регистрацию топологии (заявка на регистрацию) имело место использование топологии, заявка может быть подана в срок, не превышающий 2 лет со дня первого использования топологии.

**2.9.18**. Секретом производства (ноу-хау) признаются сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие) о результатах интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере и о способах осуществления профессиональной деятельности, имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность вследствие неизвестности их третьим лицам, если к таким сведениям у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и обладатель таких сведений принимает разумные меры для соблюдения их конфиденциальности, в т.ч. путем введения режима коммерческой тайны.

Секретом производства не могут быть признаны сведения, обязательность раскрытия которых либо недопустимость ограничения доступа к которым установлена законом или иным правовым актом. (ст. 1465 [10])

**2.9.19.** Срок действия исключительного права на товарный знак (ст. 1491 [10])

2.9.19.1. Исключительное право на товарный знак действует в течение 10 с даты подачи заявки на государственную регистрацию товарного знака в федеральный орган исполнительной власти по интеллектуальной собственности либо в случае регистрации товарного знака по выделенной заявке с даты подачи первоначальной заявки.

2.9.19.2. Срок действия исключительного права на товарный знак может быть продлен на 10 по заявлению правообладателя, поданному в течение последнего года действия этого права.

Продление срока действия исключительного права на товарный знак возможно неограниченное число раз.

По ходатайству правообладателя ему может быть предоставлено шесть месяцев по истечении срока действия исключительного права на товарный знак для подачи указанного заявления.

**2.9.20.** Общеизвестный товарный знак (ст. 1508 [10]).

2.9.20.1. По заявлению лица, считающего используемый им товарный знак или используемое в качестве товарного знака обозначение общеизвестным в РФ товарным знаком, товарный знак, охраняемый на территории РФ на основании его государственной регистрации или в соответствии с международным договором РФ, либо обозначение, используемое в качестве товарного знака, но не имеющее правовой охраны на территории РФ, по решению федерального органа исполнительной власти по интеллектуальной собственности могут быть признаны общеизвестным в РФ товарным знаком, если этот товарный знак или это обозначение в результате интенсивного использования стали на указанную в заявлении дату широко известны в РФ среди соответствующих потребителей в отношении товаров заявителя.

Товарный знак и обозначение, используемое в качестве товарного знака, не могут быть признаны общеизвестными товарными знаками, если они стали широко известны после даты приоритета тождественного или сходного с ними до степени смешения товарного знака другого лица, который предназначен для использования в отношении однородных товаров.

2.9.20.2. Общеизвестному товарному знаку предоставляется правовая охрана, предусмотренная ГК РФ [10] для товарного знака.

Предоставление правовой охраны общеизвестному товарному знаку означает признание исключительного права на общеизвестный товарный знак.

Правовая охрана общеизвестного товарного знака действует бессрочно.

2.9.20.3. Правовая охрана общеизвестного товарного знака распространяется также на товары, неоднородные с теми, в отношении которых он признан общеизвестным, если использование другим лицом этого товарного знака в отношении указанных товаров будет ассоциироваться у потребителей с обладателем исключительного права на общеизвестный товарный знак и может ущемить законные интересы такого обладателя.

## **2.10. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица**

**2.10.1.** Несостоятельность (банкротство) – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 2 [17]).

**2.10.2.** Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение 3 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 3 [17]).

**2.10.3.** Финансовая организация считается неспособной удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, подтвержденные вступившими в законную силу судебными актами требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей при наличии хотя бы одного из следующих признаков банкротства:

1) сумма требований кредиторов по денежным обязательствам, подтвержденных вступившими в законную силу судебными актами требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) обязательным платежам к финансовой организации в совокупности составляет не менее чем сто тысяч рублей и эти требования не исполнены в течение 14 дней со дня наступления даты их исполнения;

2) не исполненные в течение четырнадцати дней с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда либо судебного акта суда или арбитражного суда, по которому выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда о взыскании с финансовой организации денежных средств независимо от размера суммы требований кредиторов;

3) стоимость имущества (активов) финансовой организации недостаточна для исполнения денежных обязательств финансовой организации перед ее кредиторами и обязанности по уплате обязательных платежей;

4) платежеспособность финансовой организации не была восстановлена в период деятельности временной администрации (ст. 183.16 [17]).

**2.10.4.** Кредитная организация считается неспособной удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязанности не исполнены ею в течение 14 дней после наступления даты их исполнения и (или) стоимость имущества (активов) кредитной организации недостаточна для исполнения ее обязательств перед кредиторами и (или) обязанности по уплате обязательных платежей (ст. 189.8 [17]).

**2.10.5.** Стратегические предприятие и организация считаются неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены в течение 6 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 190 [17]).

**2.10.6.** Субъект естественной монополии считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение 6 месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 197 [17]).

**2.10.7.** Гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом (ст. 213.4 [17]).

**2.10.8.** Основанием для признания крестьянского (фермерского) хозяйства банкротом является его неспособность удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 217 [17]).

## **2.11. Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве**

**2.11.1.** Арбитражный управляющий привлекает Оценщика для определения стоимости имущества должника и производит оплату его услуг за счет имущества должника в случаях, предусмотренных Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [17] (ст. 130 [17]).

Собрание кредиторов или комитет кредиторов вправе определить лицо, на которое с его согласия возлагается обязанность по оплате указанных услуг оценщиков с последующей внеочередной компенсацией произведенных им расходов за счет имущества должника.

Отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии этого отчета в электронной форме.

**2.11.2.** Если в соответствии с [17] привлечение Оценщика для определения стоимости имущества должника является обязательным, отчет об оценке имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника - акционерного общества, более 25 процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности, направляется внешним управляющим, конкурсным управляющим в Росимущество.

**2.11.3.** В течение 30 дней со дня получения отчета об оценке Росимущество вправе направить арбитражному управляющему мотивированное заключение по этому отчету. Порядок подготовки указанного заключения устанавливается регулирующим органом. В случае получения по истечении установленного срока положительного заключения или отсутствия заключения собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

**2.11.4.** Отрицательное заключение Росимущества, содержащее обоснование несоответствия отчета об оценке законодательству РФ об оценочной деятельности …, направляется арбитражному управляющему с приложением копии представленного Росимущество отчета об оценке.

При наличии положительного заключения Росимущества собрание кредиторов или комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия должника, иного имущества должника на основании рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом об оценке.

**2.11.5.** На основании решения собрания кредиторов или комитета кредиторов оценка движимого имущества должника, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о признании должника банкротом, составляет менее чем сто тысяч рублей, может быть проведена без привлечения Оценщика.

**2.11.6.** Учредители (участники) должника или собственник имущества должника - унитарного предприятия, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в порядке, установленном федеральным законом. (ст. 130 [17]).

## **2.12. Оценка кредитных организаций**

*Формулировка темы имеет общий характер: проблематике оценки кредитных организаций посвящен ряд профильных книг, диссертаций и статей; к оценке кредитных организаций могут быть отнесены все прочие темы ММ. Далее в настоящем разделе кратко описывается специфика оценки кредитных организаций.*

**2.12.1.** Кредитная организация (банк) является одним из наиболее сложных для определения стоимости типов бизнеса. Сложность оценки определяется совокупностью следующих факторов:

* специфической нормативной-правовой базой, регулирующей деятельность кредитных организаций;
* специфическая бухгалтерская (финансовая) отчетность;
* наличием специфических активов и обязательств;
* специфической рыночной конъюнктурой и связанными с ней рисками;
* спецификой моделирования денежных потоков.

**2.12.2.** Специфическая нормативная-правовая база – определяется положениями ФЗ «О банках и банковской деятельности» [19], а также рядом дополнительных нормативных правовых актов. Например, показатели деятельности кредитных организаций должны удовлетворять требования ЦБ РФ[[9]](#footnote-9). Примеры:

* норматив Н1.0 – определяется как отношение размера собственных средств (капитала) банка к сумме его активов (за вычетом сформированных резервов на возможные потери и резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, взвешенных по уровню риска. Требуемая величина – не менее 8%;
* норматив Н2 (мгновенная ликвидность) – регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц до востребования. Требуемая величина – не менее 15%;
* норматив Н7 (максимальный размер крупных кредитных рисков – регулирует (ограничивает) совокупную величину крупных кредитных рисков банка и определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков и размера собственных средств (капитала) банка. Требуемая величина – не более 800%.

**2.12.3.** Специфическая бухгалтерская (финансовая) отчетность. Составление бухгалтерской отчетности кредитной организации регулируется положениями Банка России (например, Положение Банка России от 27.02.2017 г. № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения»). У кредитных организаций свой план бухгалтерских счетов (номера первого и второго порядка, наименования, состав, разделы счетов и др.), состав бухгалтерской отчетности. Они совершенно отличны от бухгалтерской отчетности, большинства юридических лиц, бухгалтерская отчетность которых регулируется ПБУ (например, промышленных предприятий ли предприятий сферы торговли).

**2.12.4.** Среди основных специфических активов и обязательств следует отметить:

2.12.4.1. Остаток средств на счетах клиентов – представляет собой средства, которые, условно, используются кредитной организацией бесплатно (по ставке до востребования, величина которой стремится к нулю).

2.12.4.2. Сеть отделений – характеризует как возможность охвата целевой аудитории, так и стоимость основных средств организации.

2.12.4.3. Клиентская база – приверженность клиентов услугам банка в среднем выше, чем поставщикам других услуг (банки меняют реже).

**2.12.5.** Специфическая рыночная конъюнктура и связанные с ней риски – трансформация законодательства, ужесточения требований ЦБ РФ, санкционное давление приводят к тому, что ретроспектива слабо коррелирует с прогнозом.

## **2.13. Система налогов и сборов**

**2.13.1.** В РФ устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные (ст. 12 НК РФ).

2.13.1.1. Федеральными налогами и сборами признаются налоги и сборы, которые установлены НК РФ и обязательны к уплате на всей территории РФ, если иное не предусмотрено п. 2.13.3.

2.13.1.2. Региональными налогами признаются налоги, которые установлены НК РФ и законами субъектов РФ о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих субъектов РФ, если иное не предусмотрено п. 2.13.3.

Региональные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территориях субъектов РФ в соответствии с НК РФ и законами субъектов РФ о налогах.

2.13.1.3. Местными налогами и сборами признаются налоги и сборы, которые установлены НК и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований, если иное не предусмотрено настоящим пунктом и п. 2.13.3.

Местные налоги и сборы вводятся в действие и прекращают действовать на территориях муниципальных образований в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах.

2.13.2. Отнесение налогов и сборов к разным видам (ст. 13-15 НК РФ):

Таблица 10.

| **Вид** | **Налоги** |
| --- | --- |
| Федеральные | * налог на добавленную стоимость; * акцизы; * налог на доходы физических лиц; * налог на прибыль организаций; * налог на добычу полезных ископаемых; * водный налог; * сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов; * государственная пошлина. |
| Региональные | * налог на имущество организаций; * налог на игорный бизнес; * транспортный налог. |
| Местные | * земельный налог; * налог на имущество физических лиц; * торговый сбор. |

**2.13.3.** Специальные налоговые режимы (си. 18 НК РФ).

2.13.3.1. Специальные налоговые режимы устанавливаются НК РФ и применяются в случаях и порядке, которые предусмотрены НК РФ и иными актами законодательства о налогах и сборах.

Специальные налоговые режимы могут предусматривать особый порядок определения элементов налогообложения, а также освобождение от обязанности по уплате отдельных налогов и сборов, предусмотренных ст. 13 – 15 НК РФ.

2.13.3.2. К специальным налоговым режимам относятся:

* система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог);
* упрощенная система налогообложения;
* система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности;
* система налогообложения при выполнении соглашений о разделе продукции;
* патентная система налогообложения.

## **2.14. Функции сложного процента**

**2.14.1.** Сложный процент– модель расчета, при которой проценты прибавляются к основной сумме [вклада] и в дальнейшем сами участвуют в создании новых процентов.

**2.14.2.** Шесть функций сложного процента (подразумевается, что платежи возникают в конце соответствующего периода):

Таблица 11.

| **№ п/п** | **Наименование функции** | **Формула расчета, пример решения задачи** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Накопленная  (будущая) сумма единицы | Показывает накопление 1 ден.ед. за период:   |  |  | | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *FV –* | будущая стоимость, ден. ед.; | |  | *PV–* | текущая стоимость, ден. ед.; | |  | *i–* | ставка накопления (дисконтирования), доли ед./период времени; | |  | *t –* | интервал времени, периодов времени. | |
| 2 | Текущая стоимость единицы | Показывает текущую стоимость 1 ден.ед., которая возникает в будущем:   |  |  | | --- | --- | |  |  | |
| 3 | Накопление единицы за период | Показывает, какой по истечении всего срока будет будущая стоимость серии аннуитетных платежей:   |  |  | | --- | --- | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | *PMT –* | аннуитетный платеж, ден. ед. |   Аннуитетные платежи – серия равновеликих периодических платежей. |
| 4 | Фактор фонда возмещения | Показывает величину единичного аннуитетного платежа, который необходим для того, чтобы к концу срока накопить 1 ден.ед.:   |  |  | | --- | --- | |  |  | |
| 5 | Текущая стоимость обычного аннуитета | Показывает величину текущей стоимости будущего аннуитетных платежей:   |  |  | | --- | --- | |  |  | |
| 6 | Взнос на амортизацию единицы | Показывает величину будущего аннуитетного платежа, необходимого для полной амортизации (погашения) кредита:   |  |  | | --- | --- | |  |  | |

**2.14.3.** Зависимость между ставками накопления (дисконтирования) для различных по продолжительности периодов времени начисления:

|  |  |
| --- | --- |
| *базовый вариант* | *упрощенный вариант* |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | где: | T – | бóльший по продолжительности период времени; | |  | t – | меньший по продолжительности период времени. | | |

Таблица 12.

| **Ставка накопления (дисконтирования)** | **Формула расчета из годовой ставки накопления (tгод)** | |
| --- | --- | --- |
| **Нормальный вариант** | **Упрощенный вариант** |
| Месячная |  |  |
| Квартальная |  |  |
| Полугодовая |  |  |

Упрощенный вариант используется при малых величинах ставки / невысоких требованиях к точности расчета. Например, при годовой ставке дисконтирования в размере 20% расчет величины месячной ставки по нормальному варианту даст результат в размере 1,531%, а по упрощенному – в размере 1,667%.

**2.14.4.** Функции 2, 4, и 6 являются обратными по отношению к 1, 3 и 5 (соответственно) – если забыта прямая, то ее можно вывести из обратной (и наоборот).

**2.14.5.** На что обратить внимание в оценочной практике: величины ставки накопления и периода времени должны соответствовать друг другу. Месячной ставке соответствует период времени в месяцы; годовой – в годах и т.д.

## **2.15. Дисконтирование**

**2.15.1.** Дисконтирование – это определение стоимости денежной суммы на предыдущий период (движение влево по оси времени).

Как правило, дисконтирование рассматривается как процесс, обратный индексации (см. тему 2.12).

**2.15.2.** Общая формула дисконтирования на конец периода:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FV –* | будущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *PV–* | текущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | интервал времени с даты оценки до даты возникновения FV, периодов времени. |

Дробь в квадратных скобках – дисконтный множитель (коэффициент дисконтирования) – показывает соотношение текущей и будущей стоимостей денежного потока; коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.

**2.15.3.** При условно равномерном распределении денежных потоков в течение срока (0; t) дисконтирование осуществляется на середину периода, а общая формула преобразуется следующим образом:



**2.15.4.** При изменении величины ставки дисконтирования в течение времени (переменная ставка дисконтирования) общая формула принимает следующий вид:



где: *i*m – ставка дисконтирования в интервал времени с *tm* доли ед./период.

## **2.16. Капитализация**

**2.16.1.** Применительно к оценке бизнеса под капитализацией может пониматься:

* способ начисления процентов на вклад;
* частный случай метода дисконтирования;
* рыночная стоимость всех выпущенных в обращение акций компании.

**2.16.2.** Капитализация как способ начисления процентов – способ начисления процентов, при котором проценты прибавляются к основной сумме [вклада] и в дальнейшем сами участвуют в создании новых процентов. С математической точки зрения данный способ описывается шестью функциями сложного процента (см. п. 2.14):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FV –* | будущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *PV–* | текущая стоимость, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка накопления (дисконтирования), доли ед./период времени; |
|  | *t –* | интервал времени, периодов времени. |

**2.16.3.** Капитализация как частный случай метода дисконтирования – применяется в случае, когда денежные потоки относительно постоянны, либо изменяются равномерно (общая теория оценки). Сущность метода:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *CF –* | денежный поток, ден.ед./год (период); |
|  | *R –* | общая ставка капитализации, доли ед./год (период). |

**2.16.4.** Капитализация как рыночная стоимость всех выпущенных в обращение акций компании (рыночная капитализация, Market capitalisation) – определяется на основе котировок:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *СК –* | рыночная капитализация, ден.ед.; |
|  | *N –* | количество выпущенных в обращение акций, ед.; |
|  | *CАКОТ –* | цена акции, полученная на основе биржевых котировок, ден.ед. |

Рыночная капитализация компании не равна рыночной стоимости 100% уставного капитала, поскольку первая не учитывает эффект масштаба (1 акция → 100% пакет) и соответствующую премию (скидку) на контроль.

## **2.17. Финансовый анализ**

**2.17.1.** Финансовый анализ (анализ финансового состояния) — анализ финансовых показателей деятельности организации с целью определения ее финансового состояния.

В практике наиболее часто встречаются следующие техники финансового анализа:

* горизонтальный (трендовый) анализ;
* вертикальный (структурный) анализ.

**2.17.2.** Горизонтальный финансовый анализ– техника анализа финансовой отчетности, при которой изучается изменение значения параметра за ряд периодов.

**2.17.3.** Вертикальный анализ –техника анализа финансовой отчетности, при которой изучается соотношение выбранного показателя с другими однородными показателями в рамках одного отчетного периода.

**2.17.4.** На что обратить внимание в практической деятельности:

2.7.4.1. По результатам финансового анализа, проведенного для целей оценки стоимости, должны быть не только констатированы определенные тренды и соотношения, но и установлены их причины, а также их влияние на стоимость объекта оценки (соответствующего предприятия).

2.7.4.2. Акценты финансового анализа зависят от целей его проведения, а также специфики оцениваемого предприятия, например:

* развернутый анализ коэффициентов финансовой устойчивости и деловой активности для вновь образованного предприятия, находящегося в активной фазе реализации инвестиционного проекта, может не иметь смысла. Поскольку, очевидно, что подавляющее большинство таких предприятий в указанной стадии развития характеризуются около нулевыми значениями деловой активности и низкой финансовой устойчивостью, вызванной обширными заимствованиями (если у конкретного предприятия ситуация иная – на это целесообразно обратить внимание);
* если для определения стоимости предприятия планируется использовать доходный подход к оценке, то в финансовом анализе целесообразно обратить внимание на те показатели, которые могут потребоваться в дальнейших расчетах (например, оборачиваемость отдельных статей баланса для целей прогноза собственного оборотного капитала).

## **2.18. Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация**

2.18.1. В рамках анализа финансового состояния, проводимого для целей оценки, наиболее часто используются следующие показатели и коэффициенты:

Таблица 13.

Часто используемые финансовые показатели и коэффициенты (в алфавитном порядке)

| **№ п/п** | **Наименование** | **Синоним** | **Расшифровка / примечание** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Валовая прибыль |  | Разница между выручкой и себестоимостью реализованной продукции или услуги |
| 2 | Выручка |  | Как правило, анализируется величина без учета НДС, акцизов |
| 3 | Коэффициент абсолютной ликвидности |  | (денежные средства + краткосрочные финансовые вложения) / краткосрочные обязательства |
| 4 | Коэффициент оттока клиентской базы | Коэффициент выбытия, Сhurn rate | Доля клиентов, выходящих из состава клиентской базы за период (к общему количеству клиентов на начало периода)  Коэффициент выбытия = Количество единиц, выбывших в течение периода / Количество активных единиц на начало периода |
| 5 | Коэффициент покрытия | Коэффициент текущей ликвидности, коэффициент общей ликвидности, общий коэффициент покрытия | текущие активы / краткосрочные обязательства |
| 6 | Коэффициент оборачиваемости активов | Оборачиваемость активов | Выручка / Среднегодовая величина активов (величина активов на конец периода).  Оборачиваемость в днях = 365 (360) /Коэффициент оборачиваемости |
| 7 | Операционная прибыль | Прибыль от продаж | Прибыль от основной (обычной) деятельности, равная разности между выручкой и расходами по основной деятельности (в последние включаются прямые и операционные расходы);  разница между валовой прибылью и операционными расходами |
| 8 | Прибыль до налогообложения |  | EBIT - Финансовые расходы |
| 9 | Рентабельность активов | Return on Assets (ROA) | (Чистая прибыль) / (Совокупные активы) |
| 10 | Рентабельность продаж | Маржинальность продаж,  Sales margin | Прибыль от продаж/Выручка |
| 11 | Рентабельность продаж по чистой прибыли | Чистая рентабельность  Net income margin | Чистая прибыль/Выручка |
| 12 | Рентабельность собственного капитала | Return on Equity (ROE) | Чистая прибыль / Собственный капитал.  Чистая прибыль / Совокупные активы × × Совокупные активы / Собственный капитал |
| 13 | Собственный оборотный капитал | Net working capital | Дебиторская задолженность + Запасы - Кредиторская задолженность |
| 14 | Цикл оборотного капитала | Период оборачиваемости  Working capital cycle | Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности =  Выручка/Средний остаток дебиторской задолженности (величина дебиторской задолженности на конец периода)  Коэффициент оборачиваемости запасов =  Себестоимость/Средний остаток запасов (величина запасов на конец периода)  Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности =  Себестоимость/Средний остаток кредиторской задолженности (величина кредиторской задолженности на конец периода)  Оборачиваемость в днях = 365 (360) /Коэффициент оборачиваемости  Цикл оборотного капитала = оборачиваемость запасов + оборачиваемость дебиторской задолженности – оборачиваемость кредиторской задолженности |
| 15 | Чистые активы |  | Величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации, суммы ее обязательств. |
| 16 | Чистый долг | Net debt | Долгосрочные и краткосрочные обязательства - Денежные средства и их эквиваленты |
| 17 | Чистая прибыль |  | Прибыль до налогообложения - Налог на прибыль |

**2.18.2.** Интерпретация значений финансовых показателей и коэффициентов. Распространенными являются следующие причинно-следственные связи (при прочих равных условиях):

2.18.2.1. Снижение выручки, прибыли, рентабельности – свидетельствует об ухудшении финансового состояния.

2.18.2.2. Чем больше доля внеоборотных активов, тем ниже ликвидность.

2.18.2.3. Чем выше соотношение текущих обязательств к оборотным активам, тем меньше финансовая устойчивость.

**2.18.3.** На что обратить внимание в оценочной практике:

2.18.2.1. Выбор используемых в рамках анализа финансового состояния предприятия показателей и коэффициентов зависит от его специфики (отраслевой принадлежности, этапа жизненного цикла, состава активов и обязательств и т.д.).

2.18.2.2. По результатам финансового анализа, проведенного для целей оценки стоимости, должны быть не только констатированы определенные тренды и соотношения, но и установлены их причины, а также их влияние на стоимость объекта оценки (соответствующего предприятия).

2.18.2.3. Полученные значения коэффициентов и трендов следует соотносить со среднерыночными значениями.

## **2.19. Нормализация финансовых и трансформация финансовой отчетности**

**2.19.1.** Нормализация финансовых показателей – определение величины финансовых показателей, которые соответствуют функционированию предприятия в нормальных (среднерыночных) условиях.

**2.19.2.** Нормализация прибыли подразумевает нормализацию всех показателей, которые оказывают влияние на ее величину: выручки, себестоимости и пр. В большинстве случаев нормализация подразумевает исключение элементов, вероятность появления которых в будущем незначительна.

**2.19.3.** Нормализация прибыли обычно включает следующие основные шаги:

* корректировка разовых, нетипичных и неоперационных доходов и расходов (например, доходов от курсовых разниц или от разовой продажи основных средств);
* корректировка методов учета операций (например, метода начисления амортизации);
* корректировка данных бухгалтерской отчетности с целью учета показателей по среднерыночной величине.

**2.19.4.** Трансформация финансовой отчетности – процесс перевода финансовой отчетности, составленной по одним стандартам, в отчетность по другим стандартам (например, РСБУ → МСФО). Обычно, заключается в перегруппировке учетной информации и корректировке величины статей отчетности, которые учитывают отличия в стандартах.

## **2.20. Требования к проведению оценки бизнеса, установленные федеральными стандартами оценки**

*Требования к проведению оценки бизнеса установлены совокупностью федеральных стандартов оценки № 1 – 3, 8 – 13 [2 – 9]. Далее в данном разделе приводятся выжимка из указанных источников с учетом того, какие вопросы уже встречались на квалификационном экзамене.*

**2.20.1.** Выборочные положения ФСО №1:

Таблица 14.

| **Пункт ФСО №1** | **Содержание** |
| --- | --- |
| 8 | Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. |
| 21 | Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:  а) объект оценки;  б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;  в) цель оценки;  г) предполагаемое использование результатов оценки;  д) вид стоимости;  е) дату оценки;  ж) допущения, на которых должна основываться оценка;  з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки. |
| 25 | В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). |

**2.20.2.** Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №2).

**2.20.3.** Выборочные положения ФСО №3:

Таблица 15.

| **Пункт ФСО №1** | **Содержание** |
| --- | --- |
| 12 | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. |
| 14 | Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. |

**2.20.4.** Выборочные положения ФСО №8:

Таблица 16.

| **Пункт ФСО №1** | **Содержание** |
| --- | --- |
| 2 | Для целей [5] под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод. |
| 3 | При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации. |
| 4 | Для целей [5] объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.  Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями [5] |
| 5 | Оценщик осуществляет оценку в соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на проведение оценки.  Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:  а) данные об объекте оценки, в частности:   * при оценке акций – количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций; * при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации – размер оцениваемой доли; * при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива – размер оцениваемого пая, количество паев; * при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава.   б) полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН).  Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован. |

**2.20.5.** При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительно к указанной в ФСО № 1, информацию (п. 7 ФСО № 12):

* срок экспозиции объекта оценки;
* условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов (в случае наличия данной информации).

В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в т.ч.:

* ориентировочный размер затрат, необходимый для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
* суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках заключенных предварительных договоров купли-продажи объектов оценки, являющихся предметом ипотеки, или договоров лизинга, между сторонами договора, в том числе их правопреемниками.

**2.20.6.** При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается величина денежных средств, отражающая полезность объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 3 ФСО №13).

Для целей ФСО №13 под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки, и обусловленные свойствами этого объекта, и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами), либо наличием определенных правоустанавливающих документов или законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть выражен в получении различных экономических выгод (например, прибыли, дополнительном увеличении дохода, прироста стоимости имущества и иное).

Применение понятия «инвестиционная стоимость», используемого для ФСО №13 не следует отождествлять с понятием инвестиционной деятельности.

*Дополнительно см. п. 1.2, 3.1, 4.1, 5.1.*

# **РАЗДЕЛ 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

## **3.1. Положения ФСО №8 про доходный подход к оценке**

В рамках доходного подхода Оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли) (п. 9 ФСО №8).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода Оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

* выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);
* определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;
* на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
* определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки. Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах),   
  а также учитывать особенности построения денежного потока в части   
  его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;
* если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость. Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;
* провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
* провести расчет стоимости объекта оценки.

## **3.2. Метод дисконтированных денежных потоков**

**3.2.1.** Метод дисконтированных денежных потоков основывается на предпосылке, что стоимость бизнеса (предприятия) равна текущей стоимости будущих денежных потоков, которые будут получены в условиях меняющихся потоков дохода.

В общем виде формула имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CV –* | стоимость бизнеса, ден. ед.; |
|  | *CFt –* | денежный поток t-го периода, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *n –* | продолжительность прогнозного периода, периодов времени; |
|  | *CТЕРМ –* | терминальная стоимость, ден.ед.; |

Дисконтный множитель (фактор (коэффициент) дисконтирования) – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *d –* | дисконтный множитель, доли ед. |

**3.2.2.** В случае, когда период генерации денежных потоков условно бесконечен, его разделяют на:

* прогнозный период – период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта оценки. Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения (п.п. «б» п.9 ФСО №8);
* постпрогнозный (терминальный) период – период времени, наступающий после прогнозного периода.

**3.2.3.** Терминальная стоимость может определяться следующими методами:

* модель Гордона (см. п. 3.5);
* метод предполагаемой продажи – моделируется продажа бизнеса в конце прогнозного периода;
* метод ликвидационной стоимости – моделируется ликвидация бизнеса в конце прогнозного периода (см. п. 4.2).

## **3.3. Метод капитализации доходов**

Метод капитализации доходов – основывается на предпосылке, что стоимость бизнеса (предприятия) равна текущей стоимости будущих доходов, которые будут получены в условиях стабильного потока доходов. Метод является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков. Применяется в случае, когда денежные потоки бизнеса относительно постоянны, либо изменяются равномерно (общая теория оценки).

Сущность метода:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С –* | рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; |
|  | *CF –* | денежный поток, ден.ед./год (период); |
|  | *R –* | общая ставка капитализации, доли ед./год (период). |

## **3.4. Расчет денежных потоков**

**3.4.1.** Основные денежные потоки, применяемые при оценке бизнеса:

Таблица 17.

| **№ п/п** | **Наименование потока** | **Синоним** | **Описание** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Денежный поток на инвестированный капитал | Денежный поток на фирму, Денежный поток для всего инвестированного капитала, Free cash flows to firm, FCFF | *FCFF = EBIT\*(1-Налоговая ставка) + Амортизация - Капитальные затраты - Изменение неденежного оборотного капитала*  *FCFF = CFO – Капитальные затраты + Расходы на выплату процентов\*(1-налоговая ставка)* |
| 2 | Денежный поток на собственный капитал | Free cash flows to equity, FCFE | *FCFE = Чистая прибыль + Амортизация – Капитальные затраты – Изменение неденежного оборотного капитала + (Новый долг – Погашение долга).* |
| 3 | Денежный поток от финансовой деятельности | Cash from financing activities, CFF | *CFF = Поток от эмиссии акций - Выкуп акций + Новые займы - Погашения займов - Выплаты дивидендов (упрощенно)* |
| 4 | Денежный поток от инвестиционной деятельности | Cash from investing activities, CFI | *CFI = Поток от продажи финансовых активов и ОС - Инвестиции в ОС - Покупка финансовых активов (упрощенно)* |
| 5 | Денежный поток от операционной деятельности | Cash from operating activities, CFO | *CFO = чистый денежный поток от операций после уплаты налогов и процентов = Чистая прибыль + Амортизация - Изменение оборотного капитала (упрощенно).* |

**3.4.2.** Отдельные элементы денежных потоков:

Таблица 18.

| **№ п/п** | **Элемент** | **Синоним** | **Описание** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Чистая операционная прибыль после налогов | Net operating profit after tax, NOPAT | NOPAT = EBIT\*(1-Налог на прибыль) |
| 2 | Прибыль до вычета процентов и налога на прибыль | Earnings before interest and tax, EBIT | EBIT = Выручка - Себестоимость - Коммерческие и управленческие расходы |
| 3 | Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации | Earnings before interest, tax, depreciation and amortization, EBITDA | EBITDA = EBIT + Амортизация |
| 4 | Чистая прибыль на одну акцию | Earnings per share, EPS | EPS = (Чистая прибыль - Дивиденды на привилегировнные акции) / Средневзвешенное число обыкновенных акций, находившихся в обращении |

**3.4.3.** В зависимости от учета инфляционной составляющей выделяют:

* реальный денежный поток – поток, очищенный от влияния инфляционной составляющей;
* номинальный денежный поток – поток, учитывающий инфляционную составляющую.

## **3.5. Расчет ставки дисконтирования/ставки капитализации**

**3.5.1.** В оценочной практике наибольшее распространение получили следующие методы расчета ставки дисконтирования: по средневзвешенной стоимости капитала, кумулятивное построение.

**3.5.2.** Средневзвешенная стоимость капитала (WACC):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *WACC –* | средневзвешенная стоимость капитала, %; |
|  | *T –* | эффективная ставка налога на прибыль, доли ед.; |
|  | *Dd –* | стоимость долга (cost of debt, стоимость привлечения заемных средств), %; |
|  | *Wd –* | доля заемных средств, доли единицы; |
|  | *De –* | стоимость собственного капитала, %; |
|  | *We –* | доля собственных средств, доли ед. |

Стоимость собственного капитала (cost of equity) – доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал.

**3.5.3.** Стоимость собственного капитала часто определяется по модели ценообразования активов (capital asset pricing model, CAPM):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *Rf –* | безрисковая ставка, %; |
|  | *β –* | коэффициент бета, доли единицы; |
|  | *Rm –* | доходность на рыночный портфель, % |
|  | *Rm - Rf –* | рыночная премия за риск (Equity risk premium), %; |
|  | *RiskA –* | риск, связанный с небольшим размером компании, %; |
|  | *RiskB –* | страновой риск, %; |
|  | *RiskC –* | специфический риск оцениваемой компании, %. |

Безрисковая ставка (Risk free rate) – процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств.

Коэффициент бета характеризует риск вложения в предприятия соответствующейотрасли. Выделяют: бета безрычаговая (Beta unlevered), бета рычаговая (Beta (re)levered). Взаимосвязь между ними:

 

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *βБР  –* | бета безрычаговая, %; |
|  | *βР  –* | бета рычаговая, %; |
|  | *T –* | эффективная ставка налога на прибыль, доли ед.; |
|  | *D –* | долг, ден.ед.; |
|  | *E –* | собственный капитал, ден.ед. |

**3.5.4.** Величина ставки (коэффициента) капитализации определяется с учетом предполагаемого роста (изменения) денежного потока в постпрогнозный период:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *R –* | ставка (коэффициент) капитализации, %; |
|  | *i –* | ставка дисконтирования, %; |
|  | *g –* | темп роста (-) / падения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %. |

**3.5.5.** Зависимость между реальными и номинальными ставками описывается формулой Фишера:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iР  –* | реальная ставка, доли ед.; |
|  | *iН –* | номинальная ставка, доли ед.; |
|  | *iИНФ –* | темп инфляции, доли ед. |

Паритет ставок (следствие из формулы Фишера):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *iР i–* | рисковая ставка в стране i, доли ед.; |
|  | *iИНФ i–* | инфляция в стране i, доли ед. |

**3.5.6.** Внутренняя норма доходности (Internal rate of return, IRR) – величина ставки дисконтирования, при которой текущая стоимость денежных потоков (чистый приведенный доход, NPV) равна нулю.

**3.5.7.** На что обратить внимание на квалификационном экзамене: в условиях одних задач на расчет ставки дисконтирования методом CAPM задана величина рыночной премии за риск (*Rm – Rf*), в других – доходность на рыночный портфель (*Rm*).

**3.5.8.** На что обратить внимание в практической деятельности: вид ставки дисконтирования и капитализации должен соответствовать виду денежного потока (до/после налоговый, реальный/номинальный, на собственный/инвестированный капитал).

## **3.6. Расчет терминальной стоимости по модели Гордона**

**3.6.1.** Модель М. Дж. Гордона (Gordon Growth Model) используется для оценки фирмы, которая находится в устойчивом состоянии. Расчет стоимости основан на капитализации дохода в последний год прогнозного периода или в первый год постпрогнозного периода. Как правило, соблюдается равенство величины капиталовложений и амортизации при построении денежного потока.

Применительно к определению терминальной стоимости (реверсии) модель имеет следующий вид:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CТЕРМ –* | терминальная стоимость, ден.ед.; |
|  | *CFППП –* | денежный поток первого года постпрогнозного периода, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *g–* | темп роста денежного потока в постпрогнозный период, доли ед./период времени; |

Вариация формулы, оперирующая величиной денежного потока предыдущего периода (часто используется для оценки акций):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CFППП-1 –* | денежный поток последнего года прогнозного периода, ден. ед.; |

**3.6.2.** На что обратить внимание в практической деятельности. Темп роста денежного потока в постпрогнозный период отражает средний рост в указанный период, который, в большинстве случаев меньше, чем в прогнозном периоде.

## **3.7. Заключительные корректировки к стоимости**

**3.7.1.** Приведенная на дату оценки стоимость денежных потоков бизнеса отражает стоимость только той его части, которая состоит из операционных активов (активов, участвующих в генерации прогнозируемых денежных потоков). Для определения стоимости всего бизнеса следует учесть стоимость неоперационных активов, что осуществляется внесением следующих корректировок:

* на чистый долг (если моделируется денежный поток на инвестированный капитал);
* на избыточные активы;
* на непрофильные активы;
* на разницу отложенных налоговых активов и обязательств (ОНА / ОНО);
* на избыток (недостаток) собственного оборотного капитала (СОК).

При оценке части уставного капитала возникает необходимость учета:

* корректировки на ликвидность;
* корректировки (скидки/премии) на контроль.

**3.7.2.** Корректировка на чистый долг – величина корректировки определяется как разница полученных кредитов и займов, с одной стороны, и суммой денежных средств, с другой.

**3.7.3.** Корректировка на избыточные активы. Избыточными называются активы, которые предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, однако по какой-либо причине не задействованы:

* пашни и пастбища у с/х предприятия;
* автотранспорт, морские суда в компании-грузоперевозчике;
* офисные помещения у управляющей компании на рынке недвижимости.

**3.7.4.** На непрофильные активы. Непрофильными называются активы, которые не предназначены для осуществления основной деятельности предприятия, например:

* базы отдыха и объекты социально-бытового назначения, принадлежащие производственным предприятиям;
* долгосрочные финансовые вложения в уставной капитал дочерних предприятий.

**3.7.5.** На разницу ОНА и ОНО – величина корректировки определяется как разница между суммой отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО).

**3.7.6.** На избыток (недостаток) СОК – корректировка позволяет учесть избыток (недостаток) фактического СОК относительно требуемой (прогнозной) величины.

**3.7.7.** Корректировка на ликвидность (скидка на недостаток ликвидности, Discount for the lack of liquidity) – величина, на которую уменьшается стоимость для отражения недостаточной ликвидности объекта оценки. Характеризует различие в ликвидности 100 % уставного капитала и объекта оценки.

**3.7.8.** Корректировка на контроль:

* премия за контроль (Control premium) – Стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций;
* скидка за неконтрольный характер пакета (DLOC) – стоимостное выражение потери полезности, связанное с владением неконтрольного пакета акций.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *DLOC –* | скидка за неконтрольный характер пакета, доли ед.; |
|  | *∆К –* | премия на контроль, доли ед. |

**3.7.9.** На что обратить внимание в практической деятельности:

3.7.9.1. Величины корректировок на контроль и ликвидность существенно зависят от рыночной конъюнктуры на дату оценки и характеристики соответствующего предприятия (например, от структуры уставного капитала) – могут существенно отличаться от усредненных статистических данных.

3.7.9.2. Необходимость учета корректировок на избыточные, непрофильные активы, на разницу ОНА / ОНО, избыток (недостаток) СОК зависит от того, как были смоделированы денежные потоки. Например, избыток (недостаток) СОК может быть учтен на этапе моделирования денежных потоков, в виде составной части денежного первого прогнозного периода с соответствующим знаком. Повторный учет избытка (недостатка) СОК в виде итоговой корректировки приведет к искажению результатов расчета.

3.7.9.3. При учете отложенных налоговых активов необходимо учитывать вероятность и полноту их использования. Например, при величине отложенных налоговых активов в размере 100 млн.руб. и прогнозной прибыли до налогообложения на уровне 10 млн.руб. в год использование (зачет) отложенных налоговых активов будет происходить в течение длительного промежутка времени, что, как минимум, требует учета через модель дисконтирования.

## **3.8. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала**

**3.8.1.** Рыночная стоимость инвестированного капитала (Business enterprise value).

3.8.1. В общем виде:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CИК –* | стоимость инвестированного капитала, ден. ед.; |
|  | *CСК –* | стоимость собственного капитала, ден. ед.; |
|  | *CЧД –* | стоимость чистого долга, ден. ед.; |

3.8.2. В методе дисконтирования денежных потоков:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FCFF –* | денежный поток на инвестированный капитал, ден. ед.; |
|  | *WACC –* | средневзвешенная стоимость капитала, доли ед.; |

3.8.3. В модели постоянного роста (капитализация):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FCFF –* | денежный поток на инвестированный капитал, ден. ед.; |
|  | *WACC –* | средневзвешенная стоимость капитала, доли ед.; |
|  | *g -* | темп роста денежного потока в постпрогнозный период, %. |

**3.8.2.** Рыночная стоимость собственного капитала (Equity value).

3.8.1. В общем виде:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CСК –* | стоимость собственного капитала, ден. ед.; |
|  | *CИК –* | стоимость инвестированного капитала, ден. ед.; |
|  | *CЧД –* | стоимость чистого долга, ден. ед.; |

3.8.2. В методе дисконтирования денежных потоков:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FCFE –* | денежный поток на собственный инвестированный капитал, ден. ед.; |
|  | *iСК –* | стоимость собственного капитала, доли ед.; |

3.8.3. В модели постоянного роста (капитализация):



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *FCFE –* | денежный поток на собственный капитал, ден. ед.; |
|  | *iСК –* | стоимость собственного капитала, доли ед.; |
|  | *g -* | темп роста денежного потока в постпрогнозный период, %. |

# **РАЗДЕЛ 4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**

## **4.1. Положения ФСО №8 про затратный подход к оценке**

**4.1.1.** В рамках затратного подхода Оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес (п. 11 ФСО №8).

**4.1.2.** При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая) (п. 11.1 ФСО №8).

**4.1.3.** В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес (п. 11.2 ФСО №8).

**4.1.4.** При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т.ч. (п. 11.3 ФСО №8):

* изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
* выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
* рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
* провести расчет стоимости объекта оценки.

## **4.2. Метод чистых активов**

**4.2.1.** В рамках метода чистых активов стоимость бизнеса определяется как разница между величиной стоимости активов и обязательств.

При определении рыночной стоимости используется метод скорректированных чистых активов, подразумевающий переоценку активов и обязательств предприятия по рыночной стоимости [20]:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С* – | рыночная стоимость бизнеса, ден.ед.; |
|  | *∑А –* | сумма рыночных стоимостей активов, ден. ед.; |
|  | *∑О –* | сумма рыночных стоимостей обязательств, ден ед. |

**4.2.2.** На что обратить внимание в практической деятельности. Рыночная стоимость бизнеса определяется рыночной стоимости всех активов, которые участвуют в формировании его полезности, в т.ч. неучтенных на балансе.

Как правило, в качестве неучтенных активов чаще всего встречаются нематериальные активы (например, деловая репутация, бренд, торговая марка, безвозмездно используемые активы, портфель заказов), а также активы, учтенные на забалансовых счетах. Выявление неучтенных активов предприятия является крайне сложной задачей, решить которую Оценщик самостоятельно, как правило, не может. На практике задача обычно решается запросом у менеджмента предприятия справки с информацией о наличии и характеристиках неучтенных активов.

## **4.3. Метод ликвидационной стоимости**

**4.3.1.** Метод ликвидационной стоимости (метод плановой ликвидации) применяется **в** случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес (п. 11.2 [6]).

Стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *С* – | рыночная стоимость бизнеса, ден.ед.; |
|  | *CА –* | сумма рыночных стоимостей активов, ден. ед.; |
|  | *CО –* | сумма рыночных стоимостей обязательств, ден ед.; |
|  | *i –* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | интервал времени с даты оценки до даты реализации актива или погашения обязательства. |

**4.3.2.** На что обратить внимание в практической деятельности. Наименование «метод ликвидационной стоимости» не означает, что при оценке должна моделироваться реализация активов по ликвидационной стоимости.

# **РАЗДЕЛ 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ**

## **5.1. Положения ФСО №8 про сравнительный подход к оценке**

**5.1.1.** В рамках сравнительного подхода Оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес (п. 10 ФСО №8).

**5.1.2.** Организацией-аналогом признается (п. 10.1 ФСО №8):

* организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
* организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

**5.1.3.** При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности (п. 10.2 ФСО №8):

* рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли   
  и составить список организаций-аналогов;
* выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
* провести расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
* рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
* провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
* в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

**5.1.4.** Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован (п. 10.3 ФСО №8).

## **5.2. Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов)**

**5.2.1.** Метод рынка капитала основан на информации о ценах акций аналогичных компаний открытого типа на мировых фондовых рынках. Метод является частным случаем метода сделок (п. 5.3). В чистом виде используется для оценки миноритарных пакетов акций.

Укрупненный алгоритм метода рынка капитала:

* сбор информации по оцениваемой компании;
* сбор информации по компаниям-аналогам;
* расчет оценочных мультипликаторов (п. 5.4);
* применение корректировок к итоговой стоимости.

**5.2.2.** Сбор информации по оцениваемой компании – анализируется финансовая отчетность оцениваемой компании за репрезентативный период. Длительность в каждом конкретном случае определяется индивидуально, но общее требование – он должен охватывать такой период деятельности предприятия, чтобы можно было выявить существующие в его развитии закономерности и тенденции, сформировавшиеся на дату оценки. Как правило, продолжительность анализируемого периода составляет от 2 до 5 лет.  
При необходимости анализируемая отчетность должна быть трансформирована и нормализована (п. 2.19).

**5.2.3.** Сбор информации по компаниям-аналогам – необходимо собрать информацию, позволяющую выполнить их сравнение с оцениваемым предприятием.  
Отбор предприятий для сравнения производят по следующим основным критериям:

* принадлежность к отрасли (сфере деятельности);
* вид и класс выпускаемой продукции, выполняемых работ или оказываемых услуг;
* характеристика основных контрагентов;
* стадия развития компаний;
* географические факторы;
* размеры предприятий;
* стратегия их деятельности и перспективы развития;
* финансовые характеристики.

Важная составляющая часть оценки по данному методу — [анализ финансового состояния](http://kvalexam.ru/index.php/%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB_2._%D0%91%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F#2.17._.D0.A4.D0.B8.D0.BD.D0.B0.D0.BD.D1.81.D0.BE.D0.B2.D1.8B.D0.B9_.D0.B0.D0.BD.D0.B0.D0.BB.D0.B8.D0.B7) предприятий и сопоставление полученных результатов с оцениваемым предприятием (п. 2.17).

**5.2.4.** Применение корректировок к итоговой стоимости – величина стоимости, полученная на основе мультипликаторов, должна быть откорректирована для учета специфики оцениваемого предприятия, которая не была отражена в использованных мультипликаторах, например:

* если были применены доходные (интервальные) мультипликаторы, рассчитанные на базе показателей финансовых результатов (выручки от реализации продукции, показателей прибыли) или показателей денежного потока, то необходима корректировка, учитывающая стоимость активов, не участвующих в генерации денежных потоков, отраженных в финансовых результатах (например, прибавление стоимости избыточных и непрофильных активов; см. п. 3.7).
* если объектом оценки является мажоритарный пакет, то необходимо учесть премию на контроль.

## **5.3. Метод сделок**

**5.3.1.** Метод сделок (метод сравнимых сделок) основан на информации о продажах пакетов акций или компании целиком (слияния/присоединения). Метод дает оценку рассматриваемого предприятия глазами его нового хозяина с учетом «премии за контроль», которая содержится в цене одной акции, если она приобретается в составе крупной доли предприятия.

Принципиальным отличием от метода [рынка капитала](http://kvalexam.ru/index.php/5.2._%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4_%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B0_(%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2)) (п. 5.2) является то, что мультипликаторы рассчитываются на основе цен сделок с контрольными пакетами акций. Вследствие того, что количество сделок с контрольными пакетами акций незначительно, метод сделок применяется реже метода рынка капитала, а объемы используемых выборок рыночных данных – обычно меньше.

**5.3.2.** Расчет стоимости бизнеса осуществляется по следующей формуле:

,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *П –* | показатель деятельности оцениваемого предприятия, ед. изм. зависит от вида показателя (например, ден. ед., натуральные ед.); |
|  | *m –* | мультипликатор, ед. изм. зависит от ед. изм. показателя деятельности. |

При использовании нескольких мультипликаторов результаты, полученные по каждому из них, согласовываются.

## **5.4. Расчет мультипликаторов**

**5.4.1.** коэффициент, отражающий соотношение между ценой и показателями деятельности организации.

В общем виде величина мультипликатора определяется следующим образом:

,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *m –* | мультипликатор, ед. изм. зависит от ед. изм. показателя деятельности. |
|  | *С –* | рыночная цена (стоимость, капитализация) предприятия (собственный или инвестированный капитал) или цена акции, ден.ед. |
|  | *П –* | показатель деятельности, ед. изм. зависит от вида показателя (например, ден. ед., натуральные ед.). |

**5.4.2.** Виды мультипликаторов:

* моментные (балансовые) мультипликаторы – показатель деятельности характеризует состояние на конкретную дату (например, цена / балансовая стоимость собственного капитала, цена / количество абонентов);
* интервальные (доходные) мультипликаторы – показатель характеризует результаты за некоторый период времени (например, цена / выручка, цена / чистая прибыль);
* финансовые мультипликаторы – показатель характеризует финансовые результаты деятельности организации (например, цена / чистая прибыль, цена / чистая прибыль);
* натуральные мультипликаторы – показатель характеризует нефинансовые результаты деятельности организации (например, цена / количество абонентов, цена / генерируемая мощность).

В оценочной практике наиболее часто применяются следующие мультипликаторы:

Таблица 19.

| **№ п/п** | **Условное обозначение** | **Расшифровка** | **Вид мультипликатора** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **моментн.** | **интерв.** | **фин.** | **натур.** |
| 1 | EV/Sales | рыночная стоимости инвестированного капитала / выручка |  | + | + |  |
| 2 | EV/EBITDA | стоимость бизнеса / прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизации |  | + | + |  |
| 3 | P/BV | рыночная стоимость собственного капитала / балансовая стоимость собственного капитала,  цена / балансовая стоимость собственного капитала | + |  | + |  |
| 4 | P/E | рыночная стоимость собственного капитала / чистая прибыль,  цена / чистая прибыль |  | + | + |  |
| 5 | EV/Объемы запасов | рыночная стоимость бизнеса / объем запасов в натуральном выражении | + |  |  | + |
| 6 | EV / количество абонентов | рыночная стоимость бизнеса / количество абонентов (клиентов) | + |  |  | + |
| 7 | EV / генерируемая мощность | рыночная стоимость бизнеса / генерируемая мощность | + |  |  | + |

Названия и обозначения оценочных мультипликаторов:

Таблица 20.

| **Английская аббревиатура** | **Английский термин** | **Русский термин** |
| --- | --- | --- |
| ВV | Book value  (полный вариант – Book value of equity) | Балансовая стоимость  (полный вариант – Book value of equity) |
| DIV | Dividends | Дивиденды |
| E | Earnings | Чистая прибыль |
| EBIT | Earnings before interest and tax | Прибыль до уплаты процентов и налогов |
| EBITDA | Earnings before interest, tax and depreciation | Прибыль до выплаты процентов, налогов и амортизации |
| EV | Enterprise value | Стоимость бизнеса |
| P | Price | Цена |
| S | Sales | Выручка |
| P / BV | Price / Book value | Цена / Балансовая стоимость чистых активов |
| P / DIV | Price / Dividends | Цена / Дивиденды |
| P / E | Price / Earnings | Цена / Чистая прибыль |
| EV / BVA | Enterprise value / Book value of assets | Стоимость бизнеса / Балансовая стоимость активов |
| EV / EBIT | Enterprise value / Earnings before interest and tax | Стоимость бизнеса / Прибыль до уплаты процентов и налогов |
| EV / EBITDA | Enterprise value / Earnings before interest, tax and depreciation | Стоимость бизнеса / Прибыль до выплаты процентов, налогов и амортизации |
| EV / S | Enterprise value / Sales | Стоимость бизнеса / Выручка |
| Р / S | Price/ Sales | Цена / Выручка |

## **5.5. Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала**

**5.5.1.** Конкретный вид расчета зависит от: используемого метода, мультипликатора, искомой величины (собственный или инвестированный капитал) – см. п. 5.1 – 5.4.

**5.5.2.** Следует помнить, метод рынка капитала дает результат на уровне неконтроля, а в методе сделок – на уровне контроля.

**5.5.3.** На что обратить внимание в практической деятельности:

5.5.3.1. При определении стоимости бизнеса на основе данных российской системы бухгалтерского учета использование мультипликаторов, основанных на балансовых значениях показателей (например, рыночная стоимость бизнеса / балансовая стоимость чистых активов) может приводить к существенному искажению результатов, поскольку балансовая стоимость соответствующего показателя может не соответствовать его рыночной стоимости.

5.5.3.2. В ряде случаев после применения мультипликаторов необходим учет дополнительных отличий между оцениваемой компанией и аналогами (например, на наличие избыточных или непрофильных активов), что может быть осуществлено внесением соответствующих корректировок (см. раздел 3.7).

5.5.3.3. В целом, возможность применения сравнительного подхода к оценке российских предприятий носит ограниченный характер по следующим основным причинам: отсутствие необходимой для анализа информации по предприятиям-аналогам, отсутствие достаточной статистической информации по российскому рынку, невозможность полноценно учесть различия между российским и зарубежным рынком при использовании зарубежных статистических данных.

# **РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ**

## **6.1. Выборочные положения ФСО №11**

**6.1.1.** Объектами оценки могут выступать нематериальные активы – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в т.ч. (п. 4 ФСО №11):

* исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
* права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
* деловая репутация.

**6.1.2.** Оценщик также при наличии информации осуществляет идентификацию других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (п. 6 ФСО №11).

**6.1.3.** Оценщик собирает информацию из различных источников в объеме, достаточном для идентификации объекта оценки. В состав факторов, рассматриваемых в процессе сбора и анализа информации, могут входить (п. 7 ФСО №11):

* права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;
* срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность;
* способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод;
* состояние и перспективы отрасли, где создан и (или) используется объект оценки;
* лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии);
* другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

**6.1.4.** Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию (п. 8 ФСО №11):

* о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;
* об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;
* о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в т.ч. (п.9 ФСО №11):

* расчетная величина лицензионного вознаграждения ( роялти);
* убытки;
* расчетная величина авторского вознаграждения.

**6.1.5.** Доходный подход к оценке (п. 12-14 ФСО №11).

6.1.5.1. Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

6.1.5.2. При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

* Оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. В общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или других выгод;
* период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора. Продолжительность срока полезного использования объекта оценки может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования;
* ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:
* на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;
* на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки;
* кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки;
* ставка капитализации может использоваться при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы "цена/прибыль", или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде;
* в дополнение к капитализации дохода от использования нематериального актива необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, и ввести в денежные потоки соответствующие корректировки.

6.1.5.3. Стоимость бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса (например, сложный объект, единая технология, лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на пользование недрами и другие аналогичные нематериальные активы) может оцениваться в составе всего бизнеса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; из денежного потока от всего бизнеса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, приписываемую оцениваемому нематериальному активу. Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежного потока от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом.

**6.1.6.** Затратный подход к оценке (п. 15 ФСО №11).

6.1.6.1. Затратный подход к оценке объекта оценки целесообразно применять:

* при оценке стоимости объектов оценки, созданных самими правообладателями;
* при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

6.1.6.2. Стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение.

6.1.6.2. Входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов, включают:

* затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;
* любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в т.ч. его функционального и экономического устареваний;
* экономическая выгода разработчика объекта оценки;

6.1.6.3. Затраты на разработку объекта оценки могут включать расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, предпринимательскую прибыль в период разработки объекта оценки.

6.1.6.4. В случае использования исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки необходимо будет привести их к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса.

6.1.6.5. При определении затрат на воспроизводство объекта оценки оценщик определяет стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки. Затраты в этом случае определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки.

6.1.6.7. При определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, оценщик определяет стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования. В этом случае затраты должны быть определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки.

**6.1.7.** Сравнительный подход к оценке (п. 16 ФСО №11).

6.1.7.1. Стоимость определяется Оценщиком с использованием следующей информации:

* об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна;
* о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость.

Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов - расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего.

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

6.1.7.2. Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

* режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;
* условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;
* изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;
* отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;
* территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;
* функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;
* спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;
* срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;
* другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

**6.1.8.** Особенности оценки деловой репутации (п. 17-18 ФСО №11).

6.1.8.1. Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

6.1.8.2. Стоимость деловой репутации представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

## 

## **6.2. Метод освобождения от роялти**

**6.2.1.** Метод освобождения от роялти основан на анализе потока доходов в случае заключения лицензионного договора.

**6.2.2.** Роялти – вид лицензионного вознаграждения, периодическая компенсация, как правило, денежная, за использование [патентов](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%82), [авторских прав](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE), [франшиз](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%87%D0%B0%D0%B9%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%B3), природных ресурсов и других видов собственности. Периодические процентные отчисления (текущие отчисления) продавцу лицензии, устанавливаемые в виде фиксированных ставок, исходя из фактического экономического результата её использования. Может выплачиваться в виде процента от стоимости проданных товаров и услуг, процента от прибыли или дохода. А также может быть в виде фиксированной выплаты, в таком виде имеет некоторые сходства с арендной платой.

**6.2.3.** Укрупненный алгоритм применения метода:

* прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
* прогноз экономической выгоды от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА. Конкретный вид прогнозируемой величины (выручка, чистая прибыль и пр.) зависит от сложившихся правил делового оборота, сложившихся на рынке, или условий конкретного лицензионного договора – от какой величины рассчитывается величина роялти;
* определение величины ставки роялти;
* прогноз денежных потоков, приходящегося на оцениваемый НМА;
* определение ставки дисконтирования;
* определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CFtНМА –* | денежный поток оцениваемого НМА, ден.ед.; |
|  | *CFtПРОД –* | денежный поток от производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) с использованием оцениваемого НМА (например, выручка), ден.ед.; |
|  | *royalty–* | ставка роялти, доли ед. |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *C –* | стоимость НМА, ден. ед.; |
|  | *CFtНМА –* | денежный поток НМА t-го периода, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | продолжительность прогнозного периода, периодов времени; |
|  | *CТЕРМ –* | терминальная стоимость, ден.ед.; |

**6.2.4.** На что обратить внимание в практической деятельности: терминальная стоимость может быть равной нулю, например, если права на НМА ограничены конкретным сроком.

## **6.3. Метод преимущества в себестоимости**

**6.3.1.** Метод преимущества в себестоимости основан на анализе величины экономии на затратах в результате использования НМА.

В некоторых случаях НМА позволяют экономить ресурсы, снизить какие-либо затраты: трудовые, материальные, энергетические, т.е. снизить себестоимость. Выигрыш в себестоимости, обусловленный использованием НМА, по сравнению с себестоимостью товара, где этот НМА не применяется, принимают за стоимость НМА, полученную методом выигрыша в себестоимости, с методом дисконтирования.

**6.3.2.** Укрупненный алгоритм применения метода:

* прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
* прогноз себестоимости от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
* сопоставительный анализ себестоимости с использованием НМА и без него – определение величины экономии;
* прогноз денежного потока от экономии себестоимости, получаемой при использовании НМА;
* определение ставки дисконтирования;
* определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CFtНМА –* | денежный поток оцениваемого НМА, ден.ед.; |
|  | *N–* | объемы оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА), ед. |
|  | *СЕБбНМА –* | себестоимость производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) без использования НМА, ден.ед./ед.; |
|  | *СЕБНМА –* | себестоимость производства продукции (оказания услуг, выполнения работ) c использованием НМА, ден.ед./ед. |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *C –* | стоимость НМА, ден. ед.; |
|  | *CFtНМА –* | денежный поток НМА t-го периода, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | продолжительность прогнозного периода, периодов времени; |
|  | *CТЕРМ –* | терминальная стоимость, ден.ед.; |

## **6.4. Метод избыточных прибылей**

**6.4.1.** Метод избыточных прибылей – избыточные прибыли предприятию приносят неотраженные на балансе нематериальные активы, обеспечивающие доходность выше среднеотраслевого уровня (определение из глоссария Минэкономразвития России).

В некоторых случаях НМА позволяют получить дополнительную прибыль при одинаковом уровне себестоимости.

**6.4.2.** Укрупненный алгоритм применения метода:

* прогноз объемов оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
* прогноз себестоимости от оказания услуг (выполнения работ, продажи товаров) с использованием оцениваемого НМА;
* сопоставительный анализ прибыли при использовании оцениваемого НМА и без него – определение величины избыточной прибыли;
* прогноз денежного потока от избыточной прибыли, получаемой при использовании НМА;
* определение ставки дисконтирования;
* определение стоимости НМА как стоимости денежных потоков на дату оценки.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *CFtНМА –* | избыточная прибыль при использовании оцениваемого НМА в период времени t, ден ед.; |
|  | *ПРtНМА –* | прибыль в период времени t при использовании НМА, ден.ед. |
|  | *ПРtбНМА –* | прибыль в период времени t без использования НМА, ден.ед. |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *C –* | стоимость НМА, ден. ед.; |
|  | *CFtНМА –* | избыточная прибыль (денежный поток НМА) t-го периода, ден. ед.; |
|  | *i–* | ставка дисконтирования, доли ед./период времени; |
|  | *t –* | продолжительность прогнозного периода, периодов времени; |
|  | *CТЕРМ –* | терминальная стоимость, ден.ед.; |

## **6.5. Метод стоимости замещения**

Метод стоимости замещения – учет затрат на создание НМА по стоимости замещения.

Под стоимостью замещения понимаются затраты на создание НМА, обладающего аналогичной полезностью. Общая логика расчетов соответствует логике определения затрат на замещения улучшения земельного участка при оценке недвижимости.

## **6.6. Метод восстановительной стоимости**

Метод восстановительной стоимости – учет затрат на создание НМА по стоимости воспроизводства.

Под стоимостью воспроизводства понимаются затраты на создание идентичного НМА. Общая логика расчетов соответствует логике определения затрат на воспроизводства улучшения земельного участка при оценке недвижимости.

## **6.7. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов**

**6.7.1.** Общая логика сравнительного подхода к оценке НМА аналогична логике сравнительного подхода к оценке недвижимости.

**6.7.2.** Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов - расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего (п. 16 ФСО №11).

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

**6.7.2.** Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 16 ФСО №11):

* режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;
* условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;
* изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;
* отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;
* территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;
* функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;
* спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;
* срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;
* другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.

## **6.8. Затратный подход к оценке нематериальных активов**

6.8.1. В упрощенном виде, достаточном для решения задач экзамена, рыночная стоимость нематериального актива по затратному подходу к оценке определяется по формуле:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *Затрn –* | n-е затраты на создание нематериального актива, ден.ед.; |
|  | *i –* | ставка дисконтирования, доли ед./пер.; |
|  | *И–* | «износ» (обесценение) нематериального актива, доли ед. |

6.8.2. На что обратить внимание в практической деятельности: затраты на создание должны учитываться с учетом стоимости денег во времени.

## **6.9. Срок жизни нематериального актива**

*Тема раскрывается на примере нематериального актива в виде клиентской базы.*

6.9.1. В случае, если известен ежегодный отток клиентской базы, а также ее пороговый размер, после которого нематериальный актив прекращает свое существование, расчеты осуществляются на основе следующего неравенства:



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | *X –* | ежегодный отток клиентской базы, доли ед.; |
|  | *Y –* | пороговый размер клиентской базы, при котором соответствующий нематериальный актив прекращает свое существование, доли ед. от первоначального размера; |
|  | *n–* | продолжительность периода существования, лет. |



6.9.2. При невысоких требованиях к точности расчета величина n может быть найдена вручную перебором: начальное значение (единица) последовательно уменьшается на величину X.

# **7. ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ**

## **7.1. Вводная информация**

**7.1.1.** База вопросов квалификационного экзамена постоянно дополняется. Рекомендуем ознакомиться с актуальной редакцией[[10]](#footnote-10).

**7.1.2.** Значительная часть задач допускает несколько вариантов решений, приводящих к одинаковому результату. В ПР приводится наиболее простой, по мнению авторов, вариант решения.

**7.1.3.** При решении задач необходимо обращать внимание на следующее:

7.1.3.1. Много задач и вопросов являются однотипными:

* отличаются величины входных параметров;
* требуется найти различные величины в рамках одной и той же модели расчета;
* даны различные варианты ответов, меняется их порядок.

7.1.3.2. Условия задач могут содержать лишнюю информацию (не используемую в расчетах).

7.1.3.3. Следует обращать внимание на оговорки / комментарии, которые даются к показателям. Например, имеет место существенная разница между: «себестоимостью» и «себестоимостью без учета амортизации»; величиной показателя с / без НДС.

## **7.2 Функции сложного процента и дисконтирование**

**7.2.1.** Накопленная (будущая) сумма единицы. Размещен вклад в размере 1 000 000 руб. сроком на 2 года под 15% годовых; начисление процентов происходит ежегодно. Определить сумму на вкладе на конец второго года.

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.2.** Текущая стоимость единицы. Какова текущая стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены через 5 лет при средней величине годовой инфляции 10%?

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.3.** Накопление единицы за период. Определить будущую стоимость аннуитетных ежемесячных платежей величиной по 10 000 руб. в течение 4 лет при ежемесячном накоплении по ставке 1%/месяц.

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.4.** Фактор фонда возмещения. Определить, какую сумму ежемесячно нужно вносить на счет под 1% ежемесячных, чтобы к концу 3 года на счете было 3 000 000 руб.

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.5.** Текущая стоимость обычного аннуитета. Определить величину кредита, если известно, что в его погашение ежегодно выплачивается по 300 000 руб. в течение 5 лет при ставке 15% годовых.

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.6.** Взнос на амортизацию единицы. Какими должны быть годовые выплаты по кредиту в 3 000 000 руб., предоставленному на 10 лет при ставке 12% годовых?

Теория: см. п. 2.14.

Решение:



**7.2.7.** Дисконтирование на середину периода. Определить текущую стоимость 1 000 000 руб., которые будут получены в течение года после даты оценки. Поступления равномерны в течение всего года, ставка дисконтирования 15% годовых.

Теория: см. п. 2.15.

Решение:



**7.2.8.** Дисконтирование по переменой ставке. Определить текущую стоимость денежной суммы при следующих условиях: FV = 200 000 руб., t1 = t2 = 1 год, i1 = 15%/год,  
i2 = 20%/год.

Теория: см. п. 2.15.

Решение:



Пояснение: процесс дисконтирования для наглядности разобьём на два этапа: приведение FV к моменту *t1*; приведение FV1 к моменту времени 0:





## **7.3. Ставка дисконтирования и ее элементы / производные**

**7.3.1.** Бета рычаговая котируемой компании 1,2. Коэффициент долг/собственный капитал 33%. Налог на прибыль 20%. Определить бету безрычаговую.

Варианты ответов:

• 0,74;

• 0,95;

• 0,86;

• 0,9.

Теория: см. п. 3.5.3.

Решение:

βБР = = 0,9494

**7.3.2.** Безрисковая США 3,5%, инфляция Индонезии 12,5%, инфляция США 5,5%. Найти безрисковую Индонезии.

Теория: см. п. 3.5.5.

Решение:

(1+) \* =

(1+) = = - 1

= -1 = 10,37%

**7.3.2.** Определить средневзвешенную стоимость капитала, если известно: стоимость собственного капитала 18%, безрисковая ставка 3%, премия за риск вложения в акции 6%, стоимость долга 12% ставка налога на прибыль 20%, ставка налога на имущество 2%, D/E оцениваемой компании 60%, целевое среднерыночное значение D/E 30%.

Теория: см. п. 3.5.2 – 3.5.3.

Решение:

EV=D+E

We = = = = 0,769

WACC = (1-20%) \* 12% \* 0,231 + 18% \*0,769 = 16,0596% 16,1%.

Комментарий:

* безрисковая ставка, ставка налога на имущество, премия за риск вложения в акции – лишние данные;
* При отличии D/E оцениваемой компании от целевого / среднерыночного / отраслевого значения в расчетах следует использовать целевое / среднерыночное / отраслевое значение.

**7.3.4.** Как изменится доходность ценной бумаги, если бета 0,7, а изменение рыночной премии 10%?

Теория: см. п. 3.5.3.

Решение:

∆ (Rm – Rf) = изменение рыночной премии

β \*∆ (Rm – Rf) = 0,7\*10%= 7%.

**7.3.5.** Рычаговая бета для отрасли 1,22. Соотношение D/E для отрасли 0,2. Соотношение D/E для компании 0,1. Ставка налога на прибыль для отрасли 40%. Ставка налога на прибыль для компании 24%. Денежный поток на инвестированный капитал 120 млн.руб. Рассчитать рычаговую бету для компании.

Теория: см. п. 3.5.3.

Решение:

* находим безрычаговую бету для отрасли:

*βБР отрасль* = = 1,0893;

* находим рычаговую бету для компании, используя полученное ранее значение безрычаговой беты для отрасли:

*βР компания* = .

## **7.4. Затратный подход к оценке**

**7.4.1.** Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

• балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;

• рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс.руб.;

• балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб.;

• рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс.руб.;

• балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;

• рыночная стоимость незавершенного строительства 80,5 тыс.руб.;

• рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс. руб.;

• рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. стоимость купленных акций 3 тыс.руб.;

• размер уставного капитала 250 тыс. руб.;

• долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;

• кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;

• резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Теория: см. п. 4.2.

Решение:

* рыночная стоимость активов = 12,5 + 95,5 + 80,5 + 140 +10= 338,5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость обязательств = 10+30+8 = 48 тыс.руб.;
* рыночная стоимость собственного капитала = 338,5 – 48 =290,5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость 29%-ого пакета акций = 29%\*290,5=84,245 тыс.руб.

**7.4.2.** Рассчитать стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что среднерыночная зарплата программиста соответствующего уровня = 120 тыс. руб./мес., фактическая зарплата программиста в компании = 150 тыс. руб./мес., НДФЛ составляет 13%, отчисления в соцстрах – 30%. Для создания программного продукта требуется работа 5 программистов в течение одного года.

Теория: см. п. 6.8.

Решение: 120\*(1+30%)\*12\*5 = 9360 тыс. руб.

## **7.5. Задачи на сравнительный подход к оценке**

**7.5.1.** Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн.руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн.руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Варианты ответов:

• 170,7 млн.руб.;

• 168,9 млн.руб.;

• 241,3 млн.руб.;

• 243,9 млн.руб.

Теория: см. п. 3.4, 5.4.

Решение:

* мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» = 9, EBITDA = 27,1 млн. руб. EV = 27,1\*9 = 243,9 млн. руб.;
* EV = Mcap + NetDebt Mcap = EV – NetDebt = 243,9 – 2,6 = 241,3 млн. руб.;
* стоимость собственного капитала компании А = 241,3\*(1-30%) = 168,91 168,9 млн. руб.

Комментарий: Скидку на контроль учитываем применительно к рыночной капитализации (как написано в условии!)

## **7.6. Задачи на доходный подход к оценке**

**7.6.1.** Определить величину денежного потока на инвестированный капитал при следующих входных данных: выручка 700 млн. руб., кол-во проданной продукции 100 ед.; рентабельность по EBIT 25%; амортизация 80 млн.руб.; капитальные вложения 100 млн.руб.; собственный оборотный капитал на начало периода 120 млн.руб.; собственный оборотный капитал на конец периода 80 млн.руб.; заемные средства на начало периода 300 млн.руб., на конец 450 млн.руб.; уплаченные проценты по долгу 30 млн.руб.; ставка налога на прибыль 20%; налог на имущество 2%.

Теория: см. п. 3.4.

Решение: данных по составляющим EBIT нет, но есть рентабельность по EBIT. Рентабельность по EBIT = EBIT/Выручка. Тогда:

* рентабельность по EBIT = 25%, выручка 700 млн. руб. EBIT = 700\*25% = 175 млн. руб.;
* FCFF = 175 \* (1 - 20%) + 80 – 100 - (80 - 120) = 160 млн. руб.

**7.6.2.** В договоре аренды бутика ТЦ на 2017-2020 гг. установлена ставка аренды 10 млн.руб./год. в В 2021г. ставка аренды повышается до 14 млн.руб./год (рядом с торговым центром открывается станция метро). Какова приведенная стоимость всех арендных платежей на 01.01.2017 если ставка дисконта принята на уровне 14%, инфляция и срок жизни ТЦ игнорируются и дальнейшее повышение ставки аренды не планируется? Все платежи производятся в конце года.

Варианты ответов:

*•* 29 млн. руб.;

• 88 млн. руб.;

• 107 млн. руб.;

• 129 млн. руб.

Теория: см. п. 2.14, 3.6.

Решение:

* текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода определяется по формуле текущей стоимости или как текущая стоимость обычного аннуитета;
* терминальная стоимость определяется по модели Гордона = 14/14%=100 млн. руб.;
* 10 \* + 100\* = 29,14+59,21= 88,35 млн. руб.

**7.6.3.** Рассчитать ЕВIТDA первого прогнозного периода. Выручка от реализации продукции 500. Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (350). Управленческие расходы (100). Доход от реализации основных средств 30. Амортизация (34). Расходы на обслуживание долга (10). Дополнительно менеджмент компании уточнил: выручка включает 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки. Рентабельность деятельности не отличалась от остальной компании. Управленческие расходы включают в себя 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн. руб. Инфляция составит 5%.

Варианты ответов:

*•* 5 млн. руб.;

• 5,25 млн. руб.;

• 73,5 млн. руб.;

• 42 млн. руб.

Теория: см. п. 3.4.

Решение – сведем все данные в таблицу:

| **Показатель** | **Значение** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| Выручка | 500 | В т.ч. 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки |
| Себестоимость без учета амортизации | 350 |  |
| Управленческие расходы | 100 | В т.ч. 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. |
| Доход от реализации основных средств | 30 | Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн. руб. |
| Амортизация | 34 |  |
| Расходы на обслуживание долга | 10 |  |
| Инфляция | 5% |  |

Корректируем и прогнозируем на следующий год:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Исходное значение** | **Корректировка** | **Скорр. значение** | **Прогноз** |
| Выручка | 500 | -50 | 450 | 450\*(1+5%) = 472,5 |
| Себестоимость без учета амортизации | 350 | Доля себестоимости в выручке: 350/500=0,7 | 0,7\*450=315 | 315\*(1+5%) =  330,75 |
| Управленческие расходы | 100 | -5 | 95 | 95 \*(1+5%)=99,75 |
| Доход от реализации основных средств | 30 | Не учитываем, не входит в выручку |  |  |
| Амортизация | 34 | В расчете не участвует (себестоимость без амортизации) |  |  |
| Расходы на обслуживание долга | 10 | Не входит в EBITDA |  |  |

EBITDA = 472,5 – 330,75 - 99,75 = 42 млн.руб.

**7.6.4.** Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Выручка последнего года прогнозного периода 1000. Выручка предпоследнего года прогнозного периода 900. Требуемый СОК 20 % от выручки. Долгосрочный темп роста 3%. Ставка дисконтирования 15%. В постпрогнозном периоде капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в постпрогнозном периоде на основе денежного потока постпрогнозного периода.

Варианты ответов:

• 1041,7;

• 808,3;

• 1072,9;

• 1022,9.

Теория: см. п. 3.4, 3.6.

Решение – сведем все данные в таблицу:

* вычисляем чистую прибыль в последнем прогнозном году = FCFE – Амортизация + Капитальные затраты + Изменение неденежного оборотного капитала - (Новый долг – Погашение долга) = 100 - 20+ 25 + 20%\*(1000-900)=125;
* считаем, что выручка и чистая прибыль изменятся в одной и той же пропорции, на уровне долгосрочного темпа роста:

| **Показатель** | **Значение** | |
| --- | --- | --- |
| **Последний прогнозный год** | **Постпрогнозный год** |
| Выручка | 1000 | 1030 |
| Чистая прибыль | 125 | 125\*1,03= 128,75 |
| + Амортизация | 20 | Ам.=Кап.затр. |
| - Капитальные затраты | - 25 | Ам.=Кап.затр. |
| - Изменение СОК | - 20 | - 20%\*(1030-1000)=-6 |
| Денежный поток | 100 | 122,75 |

* стоимость в постпрогнозном периоде определяем по модели Гордона:

С ТЕРМ = = 1022,91 1022,9.

**7.6.5.** Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал - 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Варианты ответов:

• 13,5%;

• 22,5%;

• 27%;

• 36%.

Теория: см. п. 2.18.

Решение:

* оборачиваемость активов 1,5 раза выручка = (50+30)\*1,5 = 120;
* рентабельность продаж предприятия 15% Чистая прибыль = 120\*15% = 18;
* ROE = 18/50=36%.

**7.6.6.** Оценить стоимость лицензии по методу освобождения от роялти за 1 год использования. Дисконтирование выполнять на конец периода. Исходные данные:

• выручка от продажи продукции, произведенной с использованием лицензии 100 тыс.руб.;

• ставка роялти 25%;

• затраты лицензиара на обеспечение лицензии 10 тыс.руб.;

• ставка дисконтирования 10%.

Теория: см. п. 2.14., 6.2.

Решение:

* доход = 100 000 \* 25% = 25 000 руб.;
* учет затрат лицензиара: 25 000 – 10 000 = 15 000;
* дисконтирование на конец периода:

Стоимость лицензии = = 13 636 руб.

**7.6.7.** Определить величину денежного потока на собственный капитал при следующих данных:

|  |  |
| --- | --- |
| Инвестиции в оборотный капитал | 0,4 |
| Инвестиции в основные средства | 3,2 |
| Выплата долга | 2,0 |
| Привлечение нового кредита | 2,4 |
| Амортизация | 3,5 |
| Выплата процентов | 5,0 |
| Чистая прибыль | 7,0 |
| Ставка налога на прибыль | 34% |

Теория: см. п. 3.4.

Решение: FCFE = 7,0 + 3,5 – 3,2 – 0,4 + (2,4 -2) = 7,3.

**7.6.8.** Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно следующее: CFO = 100 млн.руб., чистое изменение долга = + 20 млн.руб., уплаченные проценты = 12 млн.руб. (включены в CFO), налог на прибыль 20%, инвестиции в поддержание основных средств 15 млн.руб., амортизация 10 млн.руб., изменение оборотного капитала = - 5 млн.руб.

Варианты ответов:

• 85 млн.руб.;

• 90 млн.руб.;

• 95 млн.руб.;

• 105 млн.руб.

Теория: см. п. 3.4.

Решение: FCFF = 100 – 15 + 12\*(1-20%) = 94,6 95 млн. руб.

Комментарий: фраза про проценты, включенные в CFO – чтобы сбить с толку. CFO всегда включает в себя проценты.

**7.6.9.** Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 5%; роялти выплачиваются в конце года; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 100 ед.; инфляция 10%/год; ставка дисконтирования реальная 10%; оставшийся срок службы патента 3 года.

Варианты ответов:

*•* 15;

• 5;

• 12,4;

• 4,5.

Теория: см. п. 2.14, 6.2.

Решение:

* Вариант 1. Реальная ставка 10%, потоки не учитывают инфляцию, т.к. все 3 года одинаковый доход от роялти – 5. Тогда стоимость за 3 года может быть определена по формуле текущей стоимости аннуитета:



* Вариант 2. переводим реальную ставку в номинальную по формуле Фишера: 10%+10%+10%\*10% = 21%. Смоделируем потоки с учетом инфляции:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | | |
| **1 год** | **2 год** | **3 год** |
| Роялти | 5,5 | 6,05 | 6,655 |
| Ставка номинальная | 21% | 21% | 21% |
| Дисконтный множитель | 0,826446 | 0,683013 | 0,564474 |
| Текущая стоимость | 4,545455 | 4,132231 | 3,756574 |
| Стоимость патента | 12,43 12,4 | | |

Комментарий: задача вызывает бурные споры. Например, нет ясности, можно ли спрогнозировать рост выручки с учетом инфляции или выручка не меняется. Если подставить в таблицу роялти 5 (выручка не меняется, а инфляция есть), то результат будет 10,36, такого в ответах нет, т.е. до такой комбинации авторы не додумались. Скорее всего, просто надо аккуратно смотреть на формулировку задачи (реальные/номинальные показатели).

**Задача 7.6.10.** В 2015 году размер дивидендов составил 10 руб. на акцию. Фирма планирует ежегодный прирост дивидендов. Рыночная стоимость одной акции, определенная оценщиком, составляет 230 руб. при ожидаемой ставке дисконтирования в размере 12%. Определить планируемый ежегодный прирост дивидендов.

Варианты ответов:

* 9,54%;
* 7,33%;
* 15,67%;
* 7,65%.

Теория: см. п. 3.6.

Решение:

С\*(i-) = D\* (1 +) 1+ = 1+ = 1+ + =

)= -1 = = = 7,33%

**7.6.11.** Определить рыночную стоимость акции по состоянию на 31.12.2015. Известно, что чистый денежный поток, приходящийся на одну акцию в реальном выражении в 2016 году составил 110, в 2017 году 115. В номинальном выражении в 2016 году 120, а в 2017 125. Также известно, что терминальная стоимость акции в номинальном выражении в 2017 году составила 1314. Определение терминальной стоимости проводилось из расчета номинального роста в 6% после 2017 года. Ставка дисконтирования номинальная 11%. Дисконтирование выполнять на конец периода.

Теория: см. п. 2.14, 3.6.

Решение:

* используем потоки в номинальном выражении, номинальную ставку дисконтирования;
* терминальная стоимость = 1314 (видимо, это стоимость на конец 2017 года, судя по формулировкам);
* стоимость акции = + + = 1276.

**7.6.12.** Рассчитать прогнозную маржу EBITDA, если известны следующие данные. Выручка – 400 млн. руб. (в т.ч. выручка от продажи филиала компании, выручка которого составила 40 млн. руб.). На текущий момент филиал отсутствует, его маржа по EBITDA составляла 14%; Себестоимость – 280 млн. руб.; Управленческие расходы – 60 млн. руб. Выбытие филиала не влияет на размер управленческих расходов.

Переезд офиса обошелся в 14 млн. В будущем в составе управленческих расходов будут отсутствовать расходы на переезд офиса.

Амортизация – 34 млн. руб.

Прогнозная инфляция – 6%

В текущем году была продажа основного средства за 25 млн. руб., приобретенное 6 лет назад, и срок жизни которого составляет 15 лет.

Теория: см. п. 3.4.

Решение:

* рассчитаем EBITDA компании с учетом филиала: 400-280-(60-14)+34=108;
* рассчитаем EBITDA филиала=14%х40=5,6;
* рассчитаем EBITDA компании без учета филиала=108-5,6=102,4;
* маржа EBITDA = EBITDA/ Выручка (без филиала)= 102,4/(400-40)= 28,4%.

Комментарий: данный ответ зачли, несмотря на то, что инфляция в расчете не участвовала, а все потому, что здесь отношение показателей, в числителе и в знаменателе – учитывается инфляция или нет – неважно.

## **7.7. Прочее**

**7.7.1.** Какой срок жизни НМА (клиентской базы), если каждый год имеет место отток 25% от количества на начало периода? Актив прекращает свое существование, когда количество клиентов становится меньше 20% от первоначального.

Теория: см. п. 6.9.

Решение: надо найти такое значение n, при котором выполняется неравенство  
(1-25%)n<20%. Применяя логарифмирование к обеим частям, получаем:

n \* Ln(0,75) < Ln(0,2) n < = 5,59. Поскольку срок в целых годах, то ответ 5 лет.

Комментарий: при целых значениях в вариантах ответах задачу можно решать «в лоб», последовательно уменьшая начальное значение на 25% и сравнивая с 20%.

**7.7.2.** Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах приять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в т.ч. дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в т.ч. кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в т.ч. затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Варианты ответов:

* 10;
* 9;
* 8;
* 7.

Теория: см. п. 2.18.

Решение:

* коэффициент оборачиваемости ДЗ = 55000/1000=55;
* Оборачиваемость ДЗ = 365 / 55 = 6,6 дней.

# **ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Изменения указываются относительно предыдущей редакции:

Таблица 21.

| **№ п/п** | **Дата редакции** | **Изменения** |
| --- | --- | --- |
| 11 | 06.02.2018,  16.02.2018 | 1. Приведение общих разделов методичек по всем направлениям к единому виду. Исправление технических опечаток.  2. Добавлен п. 2.10.7 про банкротство физического лица. |
| 10 | 11.01.2017 | Добавлены:   * п. 2.7.4.2 про акценты финансового анализа; * п. 3.7.9.3 про специфику учета отложенных налоговых активов.   Скорректированы п. 5.2 – 5.4 (сравнительный подход к оценке). |
| 9 | 11.12.2017 | Добавлен п. 2.8.2.5 – про опцион эмитента. |
| 8 | 03.12.2017 | Скорректирован раздел 6.3.2:   * более понятно описана расчетная модель; * скорректированы технические опечатки в описании формулы. |
| 7 | 13.11.2017 | 1. Добавлено:   * 2.1.1 – про понятие предприятия и состав его имущественного комплекса; * 2.19.4 – про трансформацию бухгалтерской отчетности; * 2.4.3, 2.4.4 – про привилегированные акции.   2. Исправлены опечатки в п. 5.3.3 и задаче 7.6.10. |
| 6 | 31.10.2017 | Техническое обновление:   * возвращен потерянный раздел 1.1.10; * уточнено содержание табл. 1;   Внесены технические правки в текст, не меняющие его смыслового содержания; |
| 5 | 24.10.2017 | 1. Добавлено:   * раздел 7 с примерами решения типовых задач; * пункт 6.8 про затратный подход к оценке нематериального актива; * пункт 6.9 про срок жизни нематериального актива.   2. Отредактировано:   * в п. 3.6.1 прямо указано, что формула может применяться для оценки акций; * фрагментарные примеры решений, разбросанные по тексту предыдущих редакций, перенесены в раздел 7.   3. Общая доработка текста ММ (исправление опечаток в нумерации пунктов и пр.). |
| 4 | 27.09.2017 | 1. Введена цветовая дифференциация изменений: добавленные блоки, скорректированные блоки.  2. Добавлен блок: 1.1.10 – про регулирование оценочной деятельности.  3. Скорректированы блоки (технические правки):   * из п. 1.1.3 удалена избыточная информация, вероятность встретиться с которой на экзамене маловероятна (удален полный перечень ситуаций, когда оценка не является обязательной; вставлен сокращенный перечень); * в п. 1.8.8.4 явно указано, что описываемая ситуация относится к отзыву акцепта. |
| 3 | 06.09.2017 | 1. Добавлен п. 1.8.6.5 (про предварительный договор).  2. Исправлена опечатка в формуле из п. 2.14.3.  3. Технические изменения во введении (ссылка на базу вопросов и пр.). |
| 2 | 31.08.2017 | Добавлен п. 1.6.6.11 про государственную регистрацию сервитута. |
| 1 | 28.08.2017 | Версия, от которой начинается указание изменений. |

# **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.
10. Гражданский Кодекс Российской Федерации (совокупность Федеральных законов от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, от 18.12.2006 г. №230-ФЗ).
11. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 г.  
    №138-ФЗ.
12. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ.
13. «Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 г.  
    № 174-ФЗ.
14. Федеральный закон от 31.05.2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
15. Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
16. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 г.  
    № 395-1-ФЗ.
17. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ.
18. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ.
19. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 г.  
    № 4462-1.
20. Приказ Минфина России от 28.08.2014 г. №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
21. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 04.04.2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
22. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 21.12.2010 г. № 28 «О судебной экспертизе по уголовным делам».
23. Сравнительный анализ прав, обязанностей и ответственности судебного Эксперта в различных судопроизводствах – https://srosovet.ru/activities/Metod.

**Базовые учебники (источники), рекомендуемые Минэкономразвития России**

1. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.
2. Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.:   
   Изд. «Интерреклама», 2001.
3. Стоимость капитала/ Шеннон П. Пратт.– М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2006
4. Инвестиционная оценка/А. Дамодаран, Пер. с англ. - 9-е издание – М.: Альпина Паблишер, 2016.
5. Оценка нематериальных активов/Р. Рейли, Р. Швайс – М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2005.

*Учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков.*

1. https://srosovet.ru/press/news/240317/ [↑](#footnote-ref-1)
2. https://srosovet.ru/downloads/kval\_base.docx [↑](#footnote-ref-2)
3. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/2017090601 [↑](#footnote-ref-3)
4. http://en.pprog.ru/examination/informatsiya-o-sdache-ke-v-ood/ [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ. [↑](#footnote-ref-6)
7. http://regforum.ru/posts/2960\_tablicy\_organizacionno\_pravovyh\_form\_i\_vidov\_yuridicheskih\_lic/ с изменениями [↑](#footnote-ref-7)
8. "Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой" (под ред. П.В. Крашенинникова) ("Статут", 2011) [↑](#footnote-ref-8)
9. Инструкция Банка России от 28.06.2017 г. № 180-И «Об обязательных нормативах банков» [↑](#footnote-ref-9)
10. https://srosovet.ru/downloads/kval\_base.docx [↑](#footnote-ref-10)