

УДК 332.62  
ГРНТИ 10.55.41

Оккель С.А., канд. экон. наук, доцент,  
Дальневосточный государственный университет путей сообщения, г. Хабаровск  
**ОЦЕНКА ДОЛЕЙ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*Сельскохозяйственные предприятия-товаропроизводители используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения. Под земельной долей понимается доля в праве общей собственности на земельные участки. При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного имущества используются общие принципы и методы оценки земли.*

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ, ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ, ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ЗЕМЕЛЬНАЯ ДОЛЯ, ВЫДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

UDC 332.62

Okkel S.A., Cand.Econ.Sci., Associate Professor,  
Far Eastern State University of Communication Lines, Khabarovsk  
E-mail: [fincr@festu.khv.ru](mailto:fincr@festu.khv.ru)  
**ASSESSMENT OF SHARES OF AGRICULTURAL LANDS**

*The agricultural enterprises-commodity producers use the most part of the agricultural lands. By land share we mean the share in the right of common land property. When assessing market value of the agricultural lands and agricultural property general principles and methods of assessment of lands are used.*

KEY WORDS: LAND FUND, MARKET ASSESSMENT OF LANDS, LAND REFORM, PRINCIPLES AND METHODS OF ASSESSMENT OF LANDS, LAND TURNOVER, OWNERSHIP IN COMMON, LAND SHARE, ALLOTMENT OF PLOT.

Земли сельскохозяйственного назначения составляют наиболее важную часть земельного фонда государства и подлежат особой охране. К ним отнесены ценные земли, обладающие плодородным слоем – почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например, размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей составляющей национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 году земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру. В связи с этим в настоящее время оценка сельскохозяй-

ственных земель, в том числе долей из состава земель сельскохозяйственного назначения, становится все более актуальной.

Следует подчеркнуть, что по действующему в нашей стране законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель поселений выделяют зоны сельскохозяйственного использования, которые, так же как и земли сельскохозяйственного назначения, предназначены для ведения сельского хозяйства. Если генеральными планами развития поселений не предусмотрено изменение вида использования таких земель, то они оцениваются как сельскохозяйственные угодья, а связанное с ним имущество – как сельскохозяйственное.

Так или иначе, земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на земли, занятые сельскохозяйственными угодьями; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений; земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В свою очередь, к сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также занятые многолетними насаждениями. В составе сельскохозяйственных угодий в целях оценки также могут выделяться поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и другие.

Следует сказать, что правовой режим сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйственных угодий резко изменился в ходе осуществления земельной реформы.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Так, согласно статистике именно сельскохозяйственные предприятия-товаропроизводители используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения. Землям сельскохозяйственного назначения придается особое значение в силу их ограниченности, отсутствием возможности свободно перемещаться в пространстве, практически неисчерпаемости производительной силы.

В соответствии со статьей 79 Земельного кодекса РФ изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в исключительных случаях. В частности, для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Изъятие сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, таких как выполнение международных обязательств Российской Федерации, обеспечение обороны и безопасности государства, разработка месторождений полезных ископаемых, содержание объектов культурного наследия РФ, строительство и содержание объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других по-

добных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

В случае установления неправомерного изъятия сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного производства возмещаются не только убытки, причиненные таким изъятием, но и потери сельскохозяйственного производства. Также убытки будут возмещены при ограничении какими-либо предприятиями или организациями использования земель сельскохозяйственного назначения.

В целом, сельскохозяйственные товаропроизводители, в соответствии с законодательством, могут использовать земельные участки на таких вещных правах, как право собственности и право бессрочного (постоянного) пользования. Кроме того, земельный участок может находиться у сельскохозяйственного предприятия в аренде или безвозмездном срочном пользовании.

Кратко рассмотрим историю возникновения «земельной доли». Почти в каждом реорганизуемом колхозе и совхозе бывшего СССР были определены индивидуальные имущественные пай и земельные доли. Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до 2002 года, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Юридически действительное определение размеров долей исчислялось в виде простой правильной дроби, в гектарах, в баллах.

Трудовые коллективы реорганизуемых колхозов, совхозов и приватизируемых государственных сельскохозяйственных предприятий принимали решение о выборе формы собственности на землю, предусмотренной Земельным кодексом Российской Федерации. С учетом принятого решения в районную комиссию по приватизации земель и реорганизации сельскохозяйственных предприятий подавалась заявка на предоставление земли в ту или иную форму собственности, а также на выкуп или аренду сельскохозяйственных угодий сверх причитающихся хозяйству бесплатно по среднерайонной норме.

К заявкам прилагались списки лиц, имеющих право на получение земли в собственность бесплатно среди лиц, работающих в сельском хозяйстве, включая только работников колхозов и совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, пенсионеров этих хозяйств. В эти списки включались работники колхозов и совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территориях. А также лица занятые в социальной сфере на селе, временно отсутствующие работники, лица имеющие право вернуться на прежнее место работы, лица, уволенные с предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 года. При определении земельной доли учитывались сельскохозяйственные угодья в границах сельскохозяйственных предприятий, за исключением земельных участков переданных в ведение сельских, поселковых, городских Советов народных депутатов. В том числе земель приусадебного фонда, участков, занятых сенокосами и пастбищами общественного пользования, а также включенных в фонд перераспределения земель, используемых сортоучастками для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур или переданных хозяйству в аренду.

Следует особо отметить, что размер индивидуальной земельной доли устанавливался независимо от трудового вклада и стажа работы и определялся в натуральном и стоимостном выражении. При этом стоимость земли оценивалась в размере 50-кратного налога на землю.

Вместе с тем владелец земельной доли мог использовать ее для получения при выходе из хозяйства с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства; внесения в качестве взноса в создаваемое товарищество, акционерное общество или кооператив и продать или сдать в аренду другим владельцам долей.

Важно отметить, что институт земельных долей и общая долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения появились в России в начале 90-х годов XX века. Земельная реформа, начатая в это время, была направлена в первую

очередь на отмену государственной монополии на землю, введение многообразия форм собственности на землю, создание условий для развития наиболее эффективных форм хозяйствования в агропромышленном комплексе. А также обеспечение рационального и экологически безопасного использования земель, удовлетворение потребности граждан и юридических лиц в земельных участках и решение ряда других социально-экономических задач.

В ходе проведения земельной и аграрной реформ в России сельскохозяйственные предприятия были реорганизованы, а принадлежащие им сельскохозяйственные угодья были приватизированы и переданы в общую собственность членов таких предприятий. Таким образом возник институт земельных долей, а также появилась общая долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения.

К сожалению, с 90-х годов XX века принимается множество нормативных и правовых актов, которые вместо того, чтобы четко охарактеризовать правовой режим земельных долей права общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, вносят еще большее непонимание и разночтение. Кроме того, в сельской местности идет пассивное сопротивление процессу разгосударствления и приватизации земель. С другой стороны, руководители сельскохозяйственных организаций умышленно скрывают информацию о возможности и необходимости получать свидетельства о праве собственности на земельную долю на земельные участки ранее реорганизованных сельскохозяйственных организаций.

Так или иначе, отсутствие четкого понимания правового режима земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не способствует их эффективному использованию. Руководители современных сельскохозяйственных организаций недовольны тем, что земля не находится в собственности их организаций, поэтому всячески препятствуют собственникам земельных долей осуществлению их прав, в том числе и выделению земельной доли в натуре.

Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В общем, владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

Участник долевой собственности может выдать другому лицу нотариально удостоверенную доверенность. Либо доверенность, заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании участников долевой собственности.

Участники долевой собственности на общем собрании могут принять решение о предложениях относительно проекта межевания земельных участков. А также об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе, если такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности. Об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков или об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостревованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостревованными.

Далее рассмотрим понятие «земельная доля» на основе современной законодательной и нормативно-правовой базы.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» под земельной долей понимается доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

При изучении данного вопроса необходимо обратить внимание на Указ Президента РФ от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 года № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев», называвшие субъекта права на земельную долю «собственником земельной доли».

Так, в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», казалось бы, прослеживается более адекватное понимание института земельной доли и субъект права на земельную долю называется «участником долевой собственности». Но статья 17 федерального закона говорит об «участниках долевой собственности, получивших в собственность земельные доли», которые обязаны определить на местности границы земельных участков, находящихся в общей собственности.

Участник долевой собственности, обладающий долей в праве собственности на земельный участок, которая в соответствии с п. 1 статьи 246 и п. 2 статьи 247 Гражданского кодекса РФ, статьей 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выражается, прежде всего, в том, что он участвует в распоряжении таким земельным участком и имеет право требовать выдела земельного участка в счет своей доли. В то же время одновременно является собственником указанной совокупности права, то есть имеет «право на право». Земельный участок, собственником которого может стать участник общей долевой собственности до выдела земельного участка в установленном порядке, не существует как объект права, а, следовательно, не существует и вещных прав на него.

Таким образом, анализируя данный вопрос можно сказать, что в нормативно-правовой базе и учебной литературе преобладает взгляд на земельную долю как условную часть права собственности на земельный участок, имеющую усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

В соответствии с п. 2 статьи 246 Гражданского кодекса РФ и п. 1 статьи 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный капитал юридического лица свою долю или распорядиться ей иным образом, не противоречащим существующему законодательству.

Впрочем, договоры купли-продажи, дарения и залога предполагают наличие у субъекта, отчуждающего имущество, права собственности на него. Предметом договора залога земельной доли является не вещь (земельный участок), так как она не существует в натуре, а право на определенную часть общего имущества, которое состоит, прежде всего, в возможности получения соответствующих данной части плодов, продукции и доходов, приносимых вещью, находящееся в общей собственности и право выделить в индивидуальную собственность часть вещи (земельного участка), которая, будучи выделенной, преобразуется в самостоятельную вещь (земельный участок). Указанные права носят не вещный, а обязательный характер, так как являются правами требования определенного поведения от других лиц – участников общей долевой собственности.

Таким образом, земельная доля может быть классифицирована как обязательное право. Однако такое мнение порождает вопрос о субъекте права собственности, так как если каждый из участников общей долевой собственности обладает обязательным правом, то необходимо определить субъект права собственности на земельный участок, то есть собственника. Таким субъектом, как представляется, яв-

ляется совокупность лиц, обладающих долями в праве общей долевой собственности, которые совместно осуществляют использование земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

На основе вышеизложенного целесообразно предположить, что земельная доля определяется как обязательное право – право участника (члена) сельскохозяйственной коммерческой организации на выдел на местности земельного участка определенного размера и качества из земель сельскохозяйственного назначения, используемых сельскохозяйственной коммерческой организации, с последующим закреплением его на одном из вещных прав, предусмотренных действующим законодательством.

Далее остановимся на основных методах и особенностях оценки долей из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Но прежде всего, рассмотрим один из наиболее востребованных видов стоимости в оценке земель сельскохозяйственного назначения - рыночную стоимость. Рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения определяется как наиболее вероятная цена, по которой данная земля может быть отчуждена на открытом рынке в условиях конкуренции. Когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, одна из сторон сделки не обязана отчуждать землю сельскохозяйственного назначения, а другая не обязана принимать исполнение. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение, кроме того принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было, оцениваемая земля сельскохозяйственного назначения представлена на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных земельных участков, платеж выражен в денежной форме.

В свою очередь возможность отчуждения земли сельскохозяйственного

назначения на открытом рынке означает, что она представлена на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных земельных участков, при этом срок ее экспозиции на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки заключается в том, что цена сделки с оцениваемой землей – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о земле сельскохозяйственного назначения, по которой заключается сделка. Стороны действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным доступным на дату оценки объемом информации о состоянии рынка земли сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем отсутствие чрезвычайных обстоятельств свидетельствует о том, что у каждой из сторон сделки с оцениваемой землей сельскохозяйственного назначения имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить данную сделку.

Следует отметить, что при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного имущества используются общие принципы и методы оценки земли, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства и вытекающих из этих особенностей отличий в определении дохода, создаваемого сельскохозяйственной недвижимостью, от оценки дохода, генерируемого другими типами недвижимости. Отличия эти заключаются в определении структуры и состава издержек, в определении статей дохода и способов его оценки, в применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур, обеспечивающих получение

максимального дохода, в критериях отбора объектов-аналогов и выборе элементов сравнения. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется в основном методами сравнительного и доходного подходов.

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота.

Так или иначе, оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода может осуществляться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства и представляющего собой земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты. В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями. Во втором случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода, определенного с учетом ротации основных культур при сложившемся севообороте. При этом определение чистого операционного дохода может проводиться как с использованием техники остатка – при наличии мелиоративных сооружений, так и в обычном порядке на основании данных о средних затратах на производство той или иной культуры.

При капитализации чистого операционного дохода, приходящегося на землю, доход может определяться в фактически

сложившихся ценах на сельскохозяйственную продукцию, а также в прогнозируемых ценах.

Чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом, приходящимся на наиболее распространенные культуры, и издержками на их производство в расчете на единицу площади.

Валовой доход определяется на основе показателя средней урожайности, сложившейся в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении наиболее распространенной агротехники. То есть, на основании данных об урожайности за ряд последних лет при среднем уровне интенсивности земледелия.

В качестве цен используются средние цены реализации единицы продукции ведущей культуры или усредненная цена по группам однородных культур на наиболее доступных рынках сбыта, то есть, в ближайших местах реализации сельскохозяйственной продукции.

Если в оцениваемом хозяйстве товарными культурами для одного и того же вида использования земель являются несколько культур, то земельную ренту целесообразно определять как величину средневзвешенную из чистых операционных доходов, полученных от разных культур. В качестве весовых коэффициентов можно использовать долю площади, занятой каждой культурой в общей площади пашни при оптимальной структуре посевных площадей и сложившейся системе севооборота. Доход может быть определен в среднем за несколько лет в соответствии со сменой выращиваемых культур. Культуру можно считать основной, если она в структуре товарной продукции растениеводства занимает не менее 70 %.

Необходимо обратить внимание и на особенности оценки застроенных земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Оценка данного вида земельных участков проводится по традиционной технологии методами доходного, затратного и сравнительного подходов. Сельскохозяйственные постройки (улучшения) оцениваются по доходу, который они могут приносить от их

сдачи в аренду, по затратам на восстановление (замещение) за минусом износа и по ценам сделок с аналогичными объектами. К стоимости улучшений, рассчитанной затратным методом, добавляется стоимость земли, определенная из цен сделок с аналогичными незастроенными участками.

Оценке также подлежат и сельскохозяйственные имущественные комплексы, под которыми подразумеваются различные сельскохозяйственные предприятия. В основном к подобным объектам оценки относятся бывшие колхозы и совхозы, преобразованные в иные организационно-правовые формы и крестьянские фермерские хозяйства. Основным принципом оценки сельскохозяйственного имущественного комплекса является суммирование стоимости его составных частей. Иначе говоря, сельскохозяйственное предприятие оценивается как единое целое, состоящее из различных элементов сельскохозяйственной недвижимости, то есть земли, строений, иных элементов обустройства, жилья, лесных и многолетних насаждений и сельскохозяйственных долей.

Таким образом, в настоящее время одной из первоочередных проблем развития рыночных отношений в России является отсутствие цивилизованного рынка земельных отношений и законодательное несовершенство организационно-правовых вопросов оборота земельных участков.

С одной стороны, можно заметить, что развитию рынка земли в последнее время способствовало принятие ряда нормативно-правовых актов, регулирующих

порядок совершения сделок с земельными участками, порядок их выкупа, проведение оценки, проведение кадастрового учета, порядок рассмотрения споров в судебном порядке. Однако, в тоже время имеется множество нерешенных вопросов, связанных с регулированием земельных отношений и, прежде всего, в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Общий порядок выдела земельных участков в счет долей общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения регламентируется Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, его стоимость, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Прошло более двух десятилетий с момента введения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которым в оборот поступает все больше земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения. Выявляются новые собственники и консолидируются земельные массивы, все чаще возникает необходимость в рыночной оценке сельскохозяйственных долей.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: основной закон: с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 года №6-ФКЗ; от 30.12.2008 года №7-ФКЗ / Российская газета. – 31.12.08. - №267.

2. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1): приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256, зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 22.08.2007 года, регистрационный номер №10040 / Российская газета. – 04.09.2007. - №194.

3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 № 255; зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.08.07 г. Номер № 10045 / Российская газета. – 04.09.2007. - № 194.

4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ: зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 20.07.07 рег. Номер



№ 10009 / Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 03.09.2007. – № 36.

5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: федер. закон: [принят Гос. Думой 26 июня 2002 г. № 101-ФЗ ( с изм. 05 февраля 2007 г., 13 мая 2008 г.)] // Российская газета. – 27.07.2002 г. – № 137.

6. Об оценочной деятельности: федер. закон: принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля 2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

7. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Текст]: Постановление Правительства РФ: [принято 08 апреля 2000 г. № 316 (с изменениями от 11.04, 12.12.2006 г., 17.09.2007 г.)] // Собр. Законодательства РФ. - 2000. - № 16. – ст. 1709.

8. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Текст]: распоряжение: [принято 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г.)] // Собр. Законодательства РФ. – 2001. - №29. – ст.3026.

9. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения: Изд-во Питер .2012. – 416 с.

10. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 725 с.

11. Коланьков, С.В. Оценка недвижимости. Документы и комментарии. – Москва: УМЦ ЖДТ, 2013. – 496 с.

12. Оценка бизнеса : учеб. пособие для вузов / под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой. - 3-е изд. – С.-Петербург: Питер, 2010. – 512 с.

13. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник для бакалавров. Бусов В.И., Землянский О.А., Поляков А.А., М.: Изд-во Юрайт, 2014. – 430 с.

#### REFERENCE

1. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii: osnovnoi zakon: s izmeneniyami, vnesennymi Zakonom Rossiiskoi Federatsii o popravke k Konstitutsii Rossiiskoi Federatsii ot 30.12.2008 goda №6-FKZ, ot 30.12.2008 goda №7-FKZ(Constitution of the Russian Federation: fundamental law: with amendments made by the Law of the Russian Federation regarding Amendment to the Constitution of the Russian Federation dated 30/12/2008 №6-FKZ, 30/12/2008 №7-FKZ) , Rossiiskaya gazeta, 31.12.08, No 267.

2. Ob utverzhenii federal'nogo standarta otsenki «Obshchie ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO № 1): prikaz: utverzhen prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.07 No 256, zaregistrirvano v Ministerstve yustitsii Rossiiskoi Federatsii 22.08.2007 goda, registratsionnyi nomer No 10040(On Approval of Federal Standard of Assessment “General Notions of Assessment, Approaches to Assessment and Assessment Procedure Requirements (FSO №1)”: order: approved by the Order of Ministry of Economic Development of Russia dated 20/07/07 № 256, registered at the Ministry of Justice of the Russian Federation on 22/08/2007, registration number № 10040), Rossiiskaya gazeta, 04.09.2007, No 194.

3. Ob utverzhenii federal'nogo standarta otsenki «Tsel' otsenki i vidy stoimosti (FSO № 2)»: prikaz: utverzhen prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.07 No 25566, zaregistrirvano v Ministerstve yustitsii Rossiiskoi Federatsii 23.08.07 rg. Nomer No 10045(On Approval of Federal Standard of Assessment “Objective of Assessment and Types of Assessment (FSO №2)”: order: approved by the Order of Ministry of Economic Development of Russia dated 20/07/07 № 255, registered at the Ministry of Justice of the Russian Federation on 23/08/2007, registration number №10045), Rossiiskaya gazeta, 04.09.2007, No 194.

4. Ob utverzhenii federal'nogo standarta otsenki «Trebovaniya k otchetu ob otsenke (FSO № 3)»: prikaz: zaregistrirvano v Ministerstve yustitsii Rossiiskoi Federatsii 20.07.07 reg. Nomer № 10009 (On Approval of Federal Standard of Assessment “Assessment Report Requirements (FSO №3)”: order: registered at the Ministry of Justice of the Russian Federation on 20/07/2007, registration number № 10009), Byulleten' normativnykh aktov federal'nykh organov ispolnitel'noi vlasti, 03.09.2007, No 36.

5. Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Tekst ]: feder. zakon: [prinyat Gos. Dumoi 26 iyunya 2002 g. № 101-FZ ( s izm. 05 fevralya 2007 g., 13 maya 2008 g.)] (On Agricultural Lands Turnover [Text]: Federal Law: [adopted by the State Duma on June 26, 2002 №101-FZ (with amendments of February 05, 2007, May 13, 2008)]), Rossiiskaya gazeta, 27.07.2002 g, No 137.

6. Ob otsenochnoi deyatel'nosti: feder. zakon: prinyat 16 iyulya 1998 g. № 135-FZ (s izmeneniyami ot 21 dekabrya 2001 g., 21 marta, 14 noyabrya 2002 g., 10 yanvary, 27 fevralya 2003 g., 22 avgusta 2004

g., 5 yanvarya, 27 iyulya 2006 g., 5 fevralya 2007 g.)(On Assessment Activities: Federal Law: adopted on July 16, 1998 № 135-FZ (with amendments dated December 21, 2001, March 21, November 14, 2002, January 10, February 27, 2003, August 22, 2004, January 05, July 27, 2006, February 05, 2007)), Sobr. Zakonodatel'stva RF, 1998, No 31, St. 3813.

7. Ob utverzhdenii Pravil provedeniya gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenki zemel' [Tekst]: Postanovlenie Pravitel'stva RF: [prinyato 08 aprelya 2000 g. № 316 (s izmeneniyami ot 11.04, 12.12.2006 g., 17.09.2007 g.)] (On Approval of the Regulations of the State Cadastral Land Assessment [Text]: Decree of the Government of RF: [adopted on April 08, 2000 №316 (with amendments of 11/04, 12/12/2006, 17/09/2007)], Sobr. Zakonodatel'stva RF, 2000, No 16, st. 1709.

8. Ob utverzhdenii metodicheskikh rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoi stoimosti zemel'nykh uchastkov [Tekst]: rasporyazhenie: [prinyato 6 marta 2002 g. № 568-r (v red. Rasporyazheniya Minimushchestva RF ot 31.07.2002 g.)] (On Approval of the Methodic Recommendations for Determination of Land Market Value [Text]: directive: [adopted on March 06, 2002 № 568-p (revised by Directives of Ministry of Property of RF dated 31/07/2002)], Sobr. Zakonodatel'stva RF, 2001, No 29, st. 3026.

9. Asaul, A.N. Ekonomika nedvizhimosti (Economics of Real Estate), Uchebnik dlya vuzov, 3-e izd. Standart tret'ego pokoleniya: Izd-vo Piter, 2012, 416 p.

10. Gryaznova, A.G. Otsenka nedvizhimosti (Assessment of Real Estate),

A.G. Gryaznova, M.A. Fedotova, M.: Finansy i statistika, 2010, 725 p.

11. Kolan'kov, S.V. Otsenka nedvizhimosti. Dokumenty i kommentarii (Assessment of Real Estate. Documents and Comments), Moskva: UMTs ZhDT, 2013, 496 p.

12. Otsenka biznesa: ucheb. posobie dlya vuzov (Assessment of Business: textbook for institutes of higher education), / pod red. V. E. Esipova, G. A. Makhovikovi, 3-e izd., S.-Peterburg: Piter, 2010, 512 p.

13. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa) (Assessment of Enterprise (Business) Value), Uchebnik dlya bakalavrov, Busov V.I., Zemlyanskii O.A., Polyakov A.A., M.: Izd-vo Yurait, 2014, 430 p.

