

## ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 12 апреля 2005 г. N 204-ПП

#### О ПОРЯДКЕ РАБОТЫ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СДЕЛКАХ С УЧАСТИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ

Список изменяющих документов  
(в ред. постановлений Правительства Москвы  
от 10.03.2009 N 185-ПП, от 06.09.2011 N 417-ПП,  
от 27.05.2014 N 287-ПП, от 17.09.2014 N 542-ПП)

В целях определения единых подходов к выбору оценщиков для проведения обязательных оценок стоимости имущества в сделках с участием города Москвы, на основании Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд Правительство Москвы постановляет:

(в ред. постановлений Правительства Москвы от 10.03.2009 N 185-ПП, от 27.05.2014 N 287-ПП)

1. Утвердить [Порядок](#) оценки стоимости имущества в сделках с участием города Москвы (приложение 1).

2. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 10.03.2009 N 185-ПП.

3. Департаменту городского имущества города Москвы:  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)

3.1. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП.

3.2. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

3.3 - 3.5. Утратили силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 10.03.2009 N 185-ПП.

3.6. Обеспечить межотраслевую координацию в вопросах проведения работ по оценке имущества в сделках с участием города Москвы.

3.7. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП.

4. Установить, что:

4.1. Заказчиками услуг по оценке имущества в сделках с участием города Москвы выступают:

- государственные заказчики в соответствии с Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд";

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)

- бюджетные учреждения независимо от источников финансового обеспечения их оказания (далее - бюджетные учреждения);

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 17.09.2014 N 542-ПП)

- уполномоченные Правительством Москвы на совершение сделки с объектом оценки лица.

Государственные заказчики, бюджетные учреждения, уполномоченные Правительством Москвы на совершение сделки с объектом оценки лица далее именуются "Заказчики".

(п. 4.1 в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)

4.2. Выбор исполнителей для оказания услуг по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы осуществляется государственными заказчиками, бюджетными учреждениями в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. (в ред. постановлений Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#), от 27.05.2014 [N 287-ПП](#))

4.3. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

(п. 4 в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 10.03.2009 N 185-ПП)

5. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 10.03.2009 N 185-ПП.

6. Управлению государственной службы и кадров Правительства Москвы при формировании ежегодного заказа Правительства Москвы на профессиональную переподготовку и повышение квалификации государственных служащих города Москвы учесть необходимость профессиональной подготовки государственных служащих города Москвы в области оценочной деятельности.

7. Признать утратившими силу:

- [постановление](#) Правительства Москвы от 6 ноября 2001 г. N 996-ПП "Об оценке стоимости имущества в сделках с участием Москвы";

- [распоряжение](#) Мэра Москвы от 15 июля 1997 г. N 578-РМ "О совершенствовании систем официальной аттестации и аккредитации профессиональных оценщиков недвижимости";

- [распоряжение](#) Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. N 875-РМ "Об изменениях и дополнениях нормативных правовых актов";

- [распоряжение](#) Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. N 877-РМ "Об образовании Московского совета по оценке";

- [распоряжение](#) Мэра Москвы от 11 ноября 1997 г. N 879-РМ "О дальнейшем развитии нормативной правовой базы регулирования оценочной деятельности в отношении недвижимости, расположенной на территории Москвы";

- [распоряжение](#) Мэра Москвы от 3 апреля 2000 г. N 352-РМ "Об аккредитации лицензированных оценщиков";

- [пункты 2 и 3](#) распоряжения Мэра Москвы от 13 ноября 2002 г. N 648-РМ "О признании утратившими силу нормативных правовых актов г. Москвы по оценочной деятельности";

- [распоряжение](#) Премьера Правительства Москвы от 9 декабря 1997 г. N 1346-РП "О составе Коллегии Московского совета по оценке";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 11 марта 1998 г. N 177-РЗП "О некоторых вопросах организации работы Московского совета по оценке и проведения официальной аттестации оценщиков";

- [распоряжение](#) заместителя Премьера Правительства Москвы от 21 мая 1998 г. N 440-РЗП "О подготовке проекта закона города Москвы";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 29 апреля 1999 г. N 374-РЗП "О мерах, обеспечивающих проведение аттестации второго уровня профессиональных оценщиков недвижимости";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 24 августа 1999 г. N 651-РЗП "О контроле за осуществлением оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 8 декабря 1999 г. N 979-РЗП "Об утверждении Положения по подготовке и организации конкурсов на право проведения оценочных работ";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 22 декабря 1999 г. N 1025-РЗП "Об изменении состава Коллегии Московского совета по оценке";

- [распоряжение](#) первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 6 июня 2000 г. N 448-РЗП "О реализации Положения об аккредитации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих оценочную деятельность в городе Москве".

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра Правительства Москвы, руководителя Департамента городского имущества города Москвы Ефимова В.В.

(п. 8 в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)

Мэр Москвы  
Ю.М. Лужков

Приложение 1  
к постановлению Правительства  
Москвы  
от 12 апреля 2005 г. N 204-ПП

## **ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СДЕЛКАХ С УЧАСТИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ**

Список изменяющих документов  
(в ред. постановлений Правительства Москвы  
от 10.03.2009 N 185-ПП, от 06.09.2011 N 417-ПП,  
от 27.05.2014 N 287-ПП, от 17.09.2014 N 542-ПП)

Настоящий Порядок обеспечивает реализацию требований Федерального [закона](#) от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при оказании услуг по оценке стоимости вовлекаемого в сделку имущества, полностью или частично принадлежащего городу Москве, имущества, приобретаемого в собственность города Москвы, в том числе предполагаемого к изъятию для государственных нужд города Москвы (далее - сделки с участием города Москвы).

### 1. Общие положения

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

1.2. Проведение оценки стоимости указанных в [пункте 1.1](#) объектов оценки является обязательным в случаях вовлечения в сделку имущества, полностью или частично принадлежащего городу Москве, приобретения имущества в собственность города Москвы, в том числе предполагаемого к изъятию для государственных нужд города Москвы, иных установленных федеральным законодательством и законодательством города Москвы случаях.

1.3. Государственный контракт (договор) на оказание услуг по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы заключается с соблюдением требований к договору на оказание таких услуг, установленных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (в случае, когда оплата услуг осуществляется за счет средств бюджета города Москвы) и настоящим Порядком.

(в ред. постановлений Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#), от 27.05.2014 [N 287-ПП](#), от 17.09.2014 [N 542-ПП](#))

1.4. Определение стоимости имущества в сделках с участием города Москвы должны осуществлять оценщики или юридические лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, отвечающие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (далее - Исполнитель).

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 17.09.2014 [N 542-ПП](#))

## 2. Организация проведения оценок стоимости имущества в сделках с участием города Москвы и порядок оплаты услуг Исполнителей

2.1. При осуществлении оценки объекта оценки стороной государственного контракта (договора) выступают:

- государственные заказчики при определении поставщика услуг по оценке за счет средств бюджета города Москвы;

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 [N 287-ПП](#))

- бюджетные учреждения при определении поставщика услуг по оценке независимо от источников финансового обеспечения ее исполнения;

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 [N 287-ПП](#))

- уполномоченные Правительством Москвы лица на совершение сделки с объектом оценки в случае оплаты услуг по оценке за счет собственных или привлеченных средств указанными лицами.

Для заключения государственного контракта (договора) указанные лица должны иметь полномочия на совершение сделок. Основания привлечения Исполнителя отражаются в государственном контракте (договоре).

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#))

2.2. Государственный контракт (договор) должен содержать:

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#))

- задание на оценку;
- объект оценки;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности Исполнителя по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и [статьей 24.6](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- указание на источник финансирования и классификацию расходов (в случае, когда оплата услуги Исполнителей осуществляется за счет средств бюджета города Москвы);
- условие об ответственности Исполнителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного государственным контрактом (договором) (в случае, когда оплата услуг Исполнителей осуществляется за счет средств бюджета города Москвы, бюджетного учреждения);  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)
- условие о порядке осуществления Заказчиком приемки оказанных услуг на соответствие их количества, объема и качества требованиям, установленным в таком государственном контракте (договоре) (в случае, когда оплата услуг Исполнителей осуществляется за счет средств бюджета города Москвы, бюджетного учреждения);  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)
- срок оказания услуг по оценке;  
(дефис введен [постановлением](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)
- порядок урегулирования споров;  
(дефис введен [постановлением](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)
- срок действия, порядок изменения и расторжения контракта;  
(дефис введен [постановлением](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)
- прочие условия;  
(дефис введен [постановлением](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)
- реквизиты и подписи сторон.  
(дефис введен [постановлением](#) Правительства Москвы от 27.05.2014 N 287-ПП)

2.2.1. В государственном контракте (договоре), заключенном Заказчиком с Исполнителем - юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество.  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)

2.2.2. Государственный контракт (договор) (задание на оценку как единичного объекта, так и

ряда объектов) должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)

2.3. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

2.4. Акт о приемке оказанных услуг по государственному контракту (договору) подписывается Заказчиком только после проверки оказанных услуг по оценке на соответствие их количества, объема и качества требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и государственным контрактом (договором).

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)

Абзац утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

2.5. Расходы органов государственной власти города Москвы, иных получателей средств бюджета по оплате услуг Исполнителей осуществляются за счет бюджетных ассигнований, предусмотренных законом о бюджете города Москвы на соответствующий финансовый год и плановый период на проведение оценки имущества и земельных участков.

(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 17.09.2014 N 542-ПП)

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

### 3. Порядок проведения оценки при изъятии земельных участков для государственных нужд города Москвы

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

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

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

3.3.1. Рыночную стоимость изымаемого (отчуждаемого) имущества:

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

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

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

Для собственников земельного участка (землепользователей, землевладельцев,

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

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

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

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

3.3.2.1. Составу убытков и обоснованием причинно-следственной связи их возникновения в результате изъятия земельного участка.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Организация проведения экспертиз отчетов об оценке имущества в сделках с участием города Москвы

4.1. Для проверки соответствия качества оказанных Исполнителем услуг требованиям, установленным законодательством об оценочной деятельности и государственным контрактом (договором) на проведение оценки, а также в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной Исполнителем услуг в отчете, Заказчик услуг по оценке или отраслевой орган исполнительной власти в рамках своих полномочий вправе привлекать экспертов, отвечающих требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

(п. 4.1 в ред. постановления Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП)

4.2. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

4.3. Государственный контракт (договор) на оказание экспертных услуг заключается в порядке, предусмотренном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", нормативными правовыми актами города Москвы с учетом положений настоящего Порядка.  
(в ред. постановлений Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#), от 27.05.2014 [N 287-ПП](#))

4.4. Расходы органов государственной власти города Москвы и иных получателей средств бюджета по оплате услуг экспертов осуществляются за счет бюджетных ассигнований, предусмотренных законом о бюджете города Москвы на соответствующий финансовый год и плановый период на проведение оценки имущества и земельных участков.  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 17.09.2014 N 542-ПП)

Иные лица оплату услуг экспертов осуществляют за счет собственных и/или привлеченных средств, если иное не предусмотрено правовым актом Правительства Москвы.

4.5. В случае когда оплата услуг экспертов осуществляется за счет средств бюджета города Москвы, государственный контракт на оказание экспертных услуг должен содержать указание на источник финансирования и классификацию расходов бюджета города Москвы.  
(в ред. [постановления](#) Правительства Москвы от 17.09.2014 N 542-ПП)

4.6. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы от 06.09.2011 N 417-ПП.

4.7. В случае установления Заказчиком факта нарушения Исполнителем законодательства об оценочной деятельности и/или условий государственного контракта (договора), повлекшего искажение итоговой величины стоимости имущества, вовлекаемого в сделку с участием города, Заказчик вправе принять решение о расторжении с Исполнителем государственного контракта (договора) в порядке, предусмотренном законодательством и условиями государственного контракта (договора).  
(в ред. постановлений Правительства Москвы от 06.09.2011 [N 417-ПП](#), от 17.09.2014 [N 542-ПП](#))

Приложение 2  
к постановлению Правительства  
Москвы  
от 12 апреля 2005 г. N 204-ПП

**ПОРЯДОК  
РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАКАЗОВ НА ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВА В СДЕЛКАХ  
С УЧАСТИЕМ ГОРОДА МОСКВЫ**

Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Москвы  
от 10.03.2009 N 185-ПП.

---