

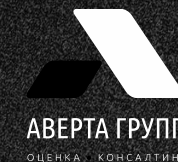
**Обсуждение законопроекта  
«О внесении изменений в Федеральный закон  
«Об оценочной деятельности в Российской  
Федерации»»**

**Имущественная ответственность оценочной компании и  
оценщиков.**

**Практика взаимодействия с государственными органами  
при оценке Федерального / Муниципального имущества, анализ  
потенциальных рисков взыскания убытков, за счет  
имущественной ответственности.**



**Максим Неижко**  
Руководитель департамента  
оценки и экспертизы  
«АВЕРТА ГРУПП»



## Проект

### **Федеральный закон о внесении изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации**

Проект Федерального закона устанавливает дополнительные требования к оценщикам государственного и муниципального имущества и пересматривает подход к имущественной ответственности оценочных компаний, оценщиков и СРОО.

Дополнительные условия при заключения договора на проведение оценки:

1. Оценочные компании, для проведения оценки Федерального имущества, должны иметь:

**Пятилетний опыт работы** (опыт исполнения договоров, в течении каждого года из пяти)

**Иметь пятерых оценщиков** (по основному месту работы), **двое из которых:**

- обязаны иметь не менее десяти отчетов об оценке имущества
- не менее трех — об оценке бизнеса
- В течении предшествующих 3-х лет не должно быть вступивших в законную силу решений суда о признании отчета об оценке, подписанного таким оценщиком, и (или) стоимости объекта оценки, указанной в таком отчете, не достоверными, а специалисты не должны привлекаться к дисциплинарной ответственности.

2. Оценочные компании, для проведения оценки Муниципального имущества, должны иметь:

**Трехлетний опыт работы** (опыт исполнения договоров, в течении каждого года из трех)

**Иметь двух оценщиков** (по основному месту работы), **которые:**

- обязаны иметь не менее десяти отчетов об оценке имущества
- не менее трех — об оценке бизнеса
- В течении предшествующих 3-х лет не должно быть вступивших в законную силу решений суда о признании отчета об оценке, подписанного таким оценщиком, и (или) стоимости объекта оценки, указанной в таком отчете, не достоверными, а специалисты не должны привлекаться к дисциплинарной ответственности.

## **Ответственность оценщика и оценочной компании**

Поправки ужесточают ответственность специалистов в случае убытков заказчика из-за некачественно проведенной оценки. Реальный ущерб в поправках заменили на убытки (реальный ущерб и упущенная выгода). Возмещать эти убытки обяжут, как для обязательной оценки, так и необязательной. Предельные размеры убытков, согласно законопроекту, необходимо будет прописывать в договоре.

Максимальная сумма убытков составит сумму до пятикратной стоимости услуг или 10 млн рублей при обязательной оценке, либо до двукратной стоимости услуг или 5 млн рублей в прочих случаях. Также предлагается удвоить минимальный размер ответственности специалистов — с 5 до 10 млн рублей.

Размер убытков подлежит возмещению за счет имущественной ответственности оценщика

### **Порядок несения ответственности в возмещении убытков:**

1. Имущественная ответственность Оценочной Компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор (в пределах страховой суммы по договору страхования ответственности)
2. Имущественная ответственность Оценщика (в пределах страховой суммы по договору страхования ответственности)
3. Имущественная ответственность СРО, в которой состоит Оценщик, за счет компенсационного фонда

Условия страхового случая по договору обязательного согласования приравниваются к условиям причиненных убытков и (или ущерба):

*«...является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейского суда»*

## **Практика взаимодействия с государственными органами при оценке Федерального/Муниципального имущества, анализ потенциальных рисков взыскания убытков, за счет имущественной ответственности.**

Этапы взаимодействия Оценщик-СРО-Заказчик при проведении оценки **Федерального/Муниципального имущества**

- Этап №1 – Проведение оценки объекта оценки, направление на первичное согласование Драйфта отчета заказчику**
- Этап №2 – Согласование Отчета об оценке с Экспертом СРО и получение положительного заключения**
- Этап №3 – Согласование Отчета об оценке и Заключения Эксперта СРО с Заказчиком**
- Этап №4 – Согласование Отчета об оценке и Заключения Эксперта СРО с регулирующими органами государственной власти – Росимущество**
- Этап №5 – Получение на Отчет об оценке мотивированного положительного мнения**

Защита отчета об оценке – при проведении обязательной оценки Федерального/Муниципального имущества, отчет об оценке проходит несколько этапов согласования, что позволяет усилить позицию и обоснованность выводов Отчета Оценщика, в том числе получение визы центрального Аппарата Росимущества при оценке Федерального имущества.

## **Практика взаимодействия с корпоративными организациями при необязательной оценке, анализ потенциальных рисков взыскания убытков, за счет имущественной ответственности.**

Этапы взаимодействия Оценщик-Заказчик при проведении оценки с корпоративными организациями

- Этап №1 – Проведение оценки объекта оценки, направление на первичное согласование Дракта отчета заказчику**
- Этап №2 – Согласование Отчета об оценке с Экспертом СРО и получение положительного заключения (опционально)**
- Этап №3 – Согласование Отчета об оценке и Заключения Эксперта СРО (опционально) с Заказчиком**

Защита отчета об оценке – при проведении необязательной оценки имущества корпоративных организаций, отчет об оценке проходит этапов согласования с Заказчиком, с привлечением сотрудников бухгалтерии, финансов, управляющих отделов, наличие положительного заключения СРО усиливает позицию Оценщика, но не является обязательным при необязательной оценке.

Взыскание убытков, видится наиболее реальной проблемой с корпоративными организациями, в виду различности целей проведения оценки и различных выгод от итогов проведения оценки для различных компаний, наличие механизма взыскания убытков может подействовать как дополнительный рычаг давления на независимых экспертов



## Вывод

Проект Федерального закона устанавливает дополнительные требования к оценщикам государственного и муниципального имущества и пересматривает подход к имущественной ответственности оценочных компаний, оценщиков и СРОО.

Увеличивается риск обращения в суд о взыскании убытков, тем самым подрывая механизм независимости Оценщика и создает инструмент давления со стороны недобросовестных корпоративных заказчиков.

Риски направления в суд исков о взыскании убытков за проведение оценки Федерального или Муниципального имущества минимальны в виду, глубокого и многоэтапного процесса согласования результатов оценки.

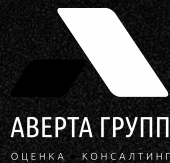


## Максим Неижко

Руководитель департамента оценки  
и экспертизы «АВЕРТА ГРУПП»



Аналитика, отраслевые обзоры, разъяснение нормативов,  
практические кейсы и только интересные новости  
в телеграмм-канале АВЕРТА ГРУПП



<http://www.avertagroup.ru/>