

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

Спикеры:

Близнюкова Татьяна Викторовна –

член Экспертного Совета Ассоциации СРО СОЮЗ, доцент кафедры Градостроительства и пространственного развития, врио заведующего кафедрой Оценочной деятельности и маркетинга Государственного университета по землеустройству

Горуля Наталья Алексеевна -

член Экспертного Совета Ассоциации СРО «СОЮЗ», практикующий оценщик

28 февраля 2024 г.

# Тезисы

01

Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

02

Требования к оценщикам государственной и муниципальной собственности Российской Федерации

03

Имущественная ответственность экспертов СРО

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 3.

Понятие оценочной деятельности

В части первой слово «кадастровой» исключить:

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ~~кадастровой~~, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Кадастровая стоимость (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ) - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 17.1.	Экспертиза отчета
--------------	-------------------

В части третьей слова «(в частности, кадастровой стоимости)» исключить:

Особенности проведения экспертизы отчета об определении отдельного вида стоимости объекта оценки (~~в частности, кадастровой стоимости~~), в том числе в части подтверждения стоимости объекта оценки (далее - особенности проведения экспертизы отчета), устанавливаются федеральным стандартом оценки.

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 19.

Функции уполномоченных федеральных органов

В абзаце шестом слова «, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости» исключить: 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;~~

В абзаце седьмом слова «, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости» исключить: 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.~~

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- **Приказ Росреестра от 18.11.2021 № П/0526** «Об установлении Порядка осуществления мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, в том числе формы и требований к составлению мотивированного мнения, и перечня полномочий, возложенных Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ»
- **Приказ Росреестра от 14.06.2022 № П/0225** «Об установлении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»
- **Приказ Росреестра от 14.06.2022 № П/0226** «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, составленных бюджетным учреждением, созданным субъектом российской федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»
- **Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280** «Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»
- **Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336** «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»
- **Приказ Росреестра от 15.09.2021 № П/0411** «Об утверждении перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом российской федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»

# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 19.1.

Совет по оценочной деятельности

В абзаце седьмом части второй слова «, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости» исключить:

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции:

Одобрять методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, ~~за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости.~~

Статья 20.

Стандарты оценочной деятельности

В части девятой слова «и методические указания о государственной кадастровой оценке» исключить:

~~Утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.~~



# Исключение понятия "кадастровая стоимость" из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 20.

Стандарты оценочной деятельности

В части третьей слова «, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости,» исключить:

~~Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.~~

В части десятой слова «, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке» исключить»:

~~Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.~~

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
возможно должна появиться статья  
Статья №. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Оценщик

Частнопрактикующий оценщик

Оценочная

И др.

# Требования к оценщикам государственной и муниципальной собственности Российской Федерации

Статья 15.1

Права и обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки (далее также - оценочная компания), обязано:

- иметь в штате не менее двух оценщиков, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;
- ~~страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц~~ «причинение убытков заказчику и (или) третьим лицам» ..., не может быть менее чем пять «десять» миллионов рублей;

# Требования к оценщикам государственной и муниципальной собственности Российской Федерации

Статья 15.1.1.

Дополнительные обязанности оценщика и оценочной компании при заключении договоров на проведение оценки объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям

1) Оценочные компании — исполнители услуг по оценке госимущества — должны иметь как минимум **пятилетний опыт работы** и минимум **пятерых оценщиков** в штате, двое из которых обязаны иметь не менее **десяти отчетов** об оценке имущества и не менее **трех** — об оценке бизнеса. В течение предшествующих трех 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;

# Требования к оценщикам государственной и муниципальной собственности Российской Федерации

Статья 15.1.1.

Дополнительные обязанности оценщика и оценочной компании при заключении договоров на проведение оценки объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям

- 2) В случае создания оценочной компании в результате реорганизации в форме слияния, присоединения или преобразования для определения соответствия указанному требованию учитывается совокупный опыт исполнения договоров на проведение оценки созданной в результате реорганизации оценочной компании и (или) одного из ее правопреемников;
- 3) Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, который намерен заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязан иметь опыт исполнения договоров на проведение оценки самостоятельно в порядке частной практики по совокупности **три** года из **пяти** лет, предшествующих дате заключения договора или дате подачи заявки на участие в процедуре закупки.

# Имущественная ответственность экспертов СРО

Статья 17.1.

Экспертиза отчета

Планируемые изменения затрагивают ответственность экспертов СРО в условиях, когда экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, которыми подготовлено и утверждено в соответствии с внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение на отчет об оценке, вследствие использования которого причинены убытки.

Размер убытков, подлежащих возмещению экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, которыми подготовлено и утверждено в соответствии с внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение на отчет об оценке, вследствие использования которого причинены убытки, может быть установлен в следующих пределах:

в случае обязательности проведения оценки объекта оценки – в размере максимальной из следующих величин: пятикратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение экспертизы или десяти миллионов рублей, но не более суммы причиненных убытков;

в иных случаях – в размере максимальной из следующих величин: двукратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение экспертизы или пяти миллионов рублей, но не более суммы причиненных убытков.

# Имущественная ответственность экспертов СРО

- В зависимости от вида обязательности оценки в договоре на проведение экспертизы имеется возможность указать предел размера убытков.
- Поправки ужесточат ответственность специалистов в случае убытков заказчика из-за некачественной оценки.
- В законопроекте предлагается усилить, что само наличие ущерба и убытка должно быть доказано судом, сейчас в законе есть признанный страховщиком факт, а законотворческая группа настаивает на обязательном судебном решении. Размер убытков тоже должен быть доказан в суде. Подобным образом предполагается защитить оценщика в первую очередь от других механизмов признания убытков.

# Имущественная ответственность экспертов СРО

В статье 24.6. «Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности» уже отражены основные тезисы относительно имущественной ответственности перед оценочными компаниями, частнопрактикующими оценщиками и в том числе перед экспертами СРО, а именно:

*Саморегулируемая организация оценщиков, экспертом или экспертами которой подготовлено и утверждено в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, положительное экспертное заключение, несет солидарную ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам действиями (бездействием) оценщика или оценщиков вследствие установленного судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.*



**Спасибо за внимание!**

[srosoyz@srosoyz.ru](mailto:srosoyz@srosoyz.ru)