



«ОБСУЖДЕНИЕ ПРОЕКТА ПОПРАВОК В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И В ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Ю.В. Школьников
Президент Ассоциации СРО НКСО

Москва, 10 декабря 2019 г.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П)

47 изменений в закон!

Проекты нормативных правовых актов вносящие изменения в регулирование оценочной деятельности

На сегодняшний день на разных стадиях рассмотрения находятся следующие проекты нормативных правовых актов, вносящие какие-либо изменения в регулирование оценочной деятельности:

- Проект Федерального закона №381390-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят во втором чтении 05.12.2019 без учета поступивших предложений)
- Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в части создания апелляционного органа при Минэкономразвития России) <https://regulation.gov.ru/projects#npa=83406>
- Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в части повышения уровня ответственности оценщиков, экспертов, СРО) <https://regulation.gov.ru/projects#npa=91217>
- Проект Федерального закона №814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (внесен Правительством в Государственную Думу 16.10.2019)
- Проект Приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в требования к рассмотрению жалоб...» <http://regulation.gov.ru/projects#npa=94050>

Проект Федерального закона № 381390-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

05.02.2018

внесен в Государственную Думу

05.07.2018

принят Государственной Думой в первом чтении

Комитетом Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям подготовлен ко второму чтению в измененной редакции

03.12.2019

внесен на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении

Законопроект, в том числе, содержит положения, вносящие изменения в процедуру сдачи квалификационного экзамена и получения квалификационного аттестата.

Квалификационный экзамен: что нового в Проекте Федерального закона № 381390-7?

(внесен на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении на 03.12.2019)

**Срок пересдачи квалификационного
экзамена сокращен
с 90 дней до 30 дней**

**Исключены требования к стажу в целях
получения квалификационного аттестата
для лиц, являющихся членом СРО на
01.01.2018**

**Для остальных оценщиков - квалификационный
аттестат выдается при условии, что претендент
имеет стаж работы, связанной с осуществлением
ОД, не менее 3-х лет.**

Предложения Союза СОО к проекту Федерального закона №381390-7

В Союз СОО поступило обращение из Администрации Президента РФ с просьбой представить имеющиеся замечания и предложения по проекту Федерального закона № 381390-7, подготовленному Комитетом Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям к рассмотрению Государственной Думой во втором чтении.

Союзом СОО были подготовлены и направлены в установленный срок предложения в законопроект №381390-7.



Предложения Союза СОО к проекту Федерального закона №381390-7 в части квалификационного экзамена

- Квалификационный аттестат выдается без ограничения срока.
- Оценщик ежегодно обязан проходить повышение квалификации по программам, утверждаемым СРО и Национальным объединением СРО оценщиков.
- Исключено требование о сдаче квалификационного экзамена работником контрольного подразделения СРО.

Дополнительные предложения Союза СОО по квалификационному экзамену

(в соответствии с письмом Заместителю Министра экономического развития РФ Торосову И.Э.)

- Рассмотреть взамен существующего, следующий механизм подтверждения квалификации оценщика:
 - **обязательное повышение квалификации 1 раз в 3 года** по направлению, указанному в квалификационном аттестате, со сдачей итогового мероприятия (экзамена) по изменениям в законодательстве за последние 3 года.
- или**
- **подтверждение непрерывности деятельности в течение последних 3 лет** путем подтверждения стажа работы и справки от саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, о выполнении:
 - не менее 3-х отчетов по направлению оценка бизнеса,
 - не менее 5-ти отчетов по направлениям оценки движимого и недвижимого имущества.

Предложения Союза СОО к проекту Федерального закона №381390-7 Не относящиеся к вопросам квалификационного экзамена

- Оценщик может осуществлять оценочную деятельность в качестве ИП.
- В отчете должны быть указаны сведения о квалификационном аттестате.
- Экспертиза отчета – функция СРО.
- Экспертиза – это действия эксперта не в целях формирования мнения в отношении отчета, а в целях его проверки на соответствие требованиям законодательства.
- Возможность реорганизации СРО в любой форме.

В принятом во втором чтении предложения Союза СОО не учтены.

Какие еще изменения и дополнения содержатся в

Проекте Федерального закона № 381390-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»?

- **Дополнительны права оценочной компании:**
 - запрашивать у заказчика оценки необходимые документы и информацию,
 - отказаться от проведения оценки, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации.
- **Образование оценщика** осуществляется по образовательным программам высшего образования, дополнительным профессиональным программам образовательными организациями.
- **Реорганизация СРО** в форме присоединения.
- В тексте **единый квалификационный экзамен** заменен на квалификационный экзамен (в том числе, для сотрудников управления по контролю СРО).
- **Дополнительное основание приостановления** права осуществления оценочной деятельности – отсутствие квалификационного аттестата.
- **Дополнительное основание** применения рекомендации об исключения из СРО – непредставление квалификационного аттестата в течение 3-х месяцев с даты выявления такого факта.
- **Изменен срок подачи заявления об оспаривании** результатов определения кадастровой стоимости в комиссию. Исключено требование – не позднее 5 лет с даты внесения вы ЕГРН оспариваемых результатов.

УСИЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОЦЕНЩИКА, ЭКСПЕРТА, СРО

- **Создание апелляционного органа при МЭР**
- **Создание апелляционного органа при Союзе СРО**
- **Проект изменений в закон в части создания апелляционного органа при Минэкономразвития России**
- **Проект изменений в закон в части повышения уровня ответственности оценщиков, экспертов, СРО**
- **Проект изменений в Требования к рассмотрению жалоб поправки**

Проект Федерального закона
«О внесении изменений в Федеральный закон
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

(в части создания апелляционного органа при Минэкономразвития России)

<https://regulation.gov.ru/projects#npa=83406>

24.08.2018	Дата создания паспорта проекта
25.07.2019 – 21.08.2019	Публичные обсуждения текста законопроекта (?)

Законопроектом предусмотрено создание при Совете по оценочной деятельности **Апелляционного органа (АО)**

АО - это **постоянно действующий коллегиальный орган совета по оценочной деятельности, рассматривающий апелляции заявителей на результат рассмотрения саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение членом и (или) экспертом СРО оценщиков требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.**

Порядок формирования состава АО, порядок работы АО, требования к содержанию апелляции, порядок и сроки рассмотрения апелляций определяется Положением об АО, которое утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Количество членов АО, его состав, а также составы комиссий по направлениям оценочной деятельности утверждаются советом по оценочной деятельности.

Новеллы законопроекта

в связи с созданием и деятельностью апелляционного органа

- **СРО не вправе заключать договор на проведение экспертизы отчета**, если в течение календарного года по рассматриваемым АО отчетам экспертами было подготовлено 3 и более положительных экспертных заключения на отчеты, рассмотренные АО в связи с поданными апелляциями, по которым были приняты не оспоренные в судебном порядке решения об удовлетворении апелляции, **в течение ста восьмидесяти дней** со дня, следующего за днем отмены или пересмотра ранее принятого коллегиальным органом управления и (или) дисциплинарным комитетом саморегулируемой организации оценщиков решения на основании поступления третьего решения апелляционного органа.
- **Оценщик обязан** представлять информацию по запросу АО
- **СРО обязана** представлять в АО отзыв на апелляцию, иную информацию по запросу АО; на основании поступившего решения АО об удовлетворении апелляции **обеспечить отмену и пересмотр ранее принятых решений**, обжалованных в апелляционный орган, **разместить на сайте информацию** о поступивших в АО апелляциях, результатах их рассмотрения, а также оспаривания решений АО об удовлетворении апелляции в судебном порядке
- **Дисциплинарный комитет** обязан отменять и пересматривать ранее принятые решения на основании поступившего решения АО об удовлетворении апелляции

Решение АО об удовлетворении апелляции может быть оспорено саморегулируемой организацией оценщиков в судебном порядке.

Проект Федерального закона
«О внесении изменений в Федеральный закон
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

(в части повышения уровня ответственности оценщиков, экспертов, СРО)

<https://regulation.gov.ru/projects#npa=91217>

08.05.2019	Создания паспорта проекта
31.10.2019-28.11.2019	Публичные обсуждения текста законопроекта

Основание для разработки проекта акта: Поручение Правительства Российской Федерации от 31 августа 2018 г. № СА-П13-5761.

Цели предлагаемого регулирования:

Повышение уровня обеспечения защиты прав и законных интересов потребителей и заказчиков (в том числе государства) оценочных услуг и услуг в области экспертизы отчетов об оценке, ответственности оценщиков, саморегулируемых организаций оценщиков и экспертов таких организаций, качества оказываемых услуг в области оценки имущества, а также экспертизы отчетов об оценке.

Новеллы законопроекта для заказчика оценки (экспертизы)

- **Заказчик оценки вправе требовать возмещения** денежного вознаграждения за проведение оценки, предусмотренного договором на проведение оценки, в случае нарушения оценщиком требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРО, правил деловой и профессиональной этики.
- **Заказчик экспертизы** в случаях признания экспертного заключения несоответствующим требованиям законодательства РФ **вправе требовать возмещения** размера оплаты за проведение экспертизы, определенного договором на проведение экспертизы.
- Убытки заказчика или имущественный вред, причиненный третьим лицам, подлежит возмещению в полном объеме **вне зависимости от обязательности использования итоговой величины стоимости**, указанной в отчете.

Новеллы законопроекта для оценщика и оценочной компании

➤ **Дополнительные требования к оценщикам и оценочным компаниям:**

Юридическое лицо, которое намерено заключить с договор на проведение оценки, обязано в штате **не менее 2-х оценщиков, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы** и право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

➤ **Оценщик обязан по требованию заказчика возместить денежное вознаграждение** за проведение оценки, предусмотренное договором на проведение оценки

➤ **Юридическое лицо, которое заключило с заказчиком договор на проведение оценки, обязано возместить заказчику денежное вознаграждение** за проведение оценки, предусмотренное договором на проведение оценки, **по требованию заказчика**

Новеллы законопроекта

для оценщика и оценочной компании, в случае оценки
государственной и муниципальной собственности

Дополнительные требования к оценщикам и оценочным компаниям для оценки государственного и муниципального имущества

Оценочная компания обязана:

- осуществлять деятельность не менее 7 лет;
- иметь в штате не менее 5 оценщиков, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы;
- иметь в штате не менее 2-х оценщиков, каждый из которых в течение пяти лет до заключения договора на проведение оценки должен являться членом СРО, иметь опыт составления не менее десяти отчетов об оценке объектов, аналогичных объектам, указанным в договоре на проведение оценки;
- не привлекать к проведению оценки оценщиков, к которым когда-либо применялись МДВ в виде приостановления, рекомендации об исключении.

Новеллы законопроекта для эксперта СРО

- В случае, если на отчет, вследствие использования указанной в котором итоговой величины рыночной или иной стоимости, причинены убытки заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред третьим лицам, получено положительное экспертное заключение, **такие убытки или имущественный вред подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков, которым (которыми) подготовлено и утверждено в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, положительное экспертное заключение.**
- **Эксперт или эксперты** саморегулируемой организации оценщиков, которым (которыми) подготовлено и утверждено положительное экспертное заключение, **имеют право регресса к оценщику или оценщикам, подписавшему (подписавшим) отчет об оценке в совокупности не более пятидесяти процентов суммы возмещения.**

Новеллы законопроекта для СРО

- Запрет на проведение экспертизы отчетов об оценке работниками саморегулируемой организации оценщиков.
- Обязанность СРО уведомить оценщика о результатах экспертизы и направить копию ЭЗ в СРО, членом которой является оценщик.
- Основания признания экспертного заключения несоответствующим требованиям законодательства РФ:
 - обжалования действий (бездействия) эксперта при проведении экспертизы отчета, результатов такой экспертизы в саморегулируемой организации оценщиков и (или) судебном порядке;
 - несоблюдения оценщиком при подготовке отчета, на который получено положительное экспертное заключение, требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является
- Обязанность СРО возместить по требованию заказчика, заключившего договор на проведение экспертизы, платы за проведение экспертизы отчета об оценке

Новеллы законопроекта: компенсационный фонд

- Минимальный размер компенсационного фонда рассчитывается как произведение количества членов саморегулируемой организации оценщиков и размера обязательного взноса в компенсационный фонд
- Внутренними документами СРО оценщиков может быть определен иной минимальный размер компенсационного фонда, но не ниже минимального размера, рассчитанного в соответствии с законом
- При снижении размера компенсационного фонда ниже минимального размера **члены саморегулируемой организации оценщиков, в срок не более чем три месяца должны внести взносы в компенсационный фонд в целях увеличения его размера.**

Новеллы законопроекта: внеплановая проверка оценщика (эксперта)

- Увеличено число оснований для проведения внеплановой проверки:
 - жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена СРО нарушает или **могут** нарушить права заявителя;
 - **жалоба (обращение) органа государственной власти РФ, субъекта РФ, та также надзорных и правоохранительных органов и организаций;**
 - **отрицательное экспертное заключение на отчет.**
- В случае поступления жалобы на отчет или экспертное заключение, подготовленное оценщиком в период членства в СРО, внеплановая проверка проводится СРО, членом которой являлся оценщиком. Внеплановая проверка может быть также совместной с той СРО, членом которой является оценщик.

В любом случае материалы ВП передаются в ДК той СРО, членом которой является оценщик на дату поступления жалобы.

Проект Приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в требования к рассмотрению жалоб...»

16.08.2019

Создание паспорта проекта

01.10.2019-15.10.2019

Общественные обсуждения текста проекта

Разработка проекта приказа обусловлена необходимостью обеспечения **защиты прав потребителей** оценочных услуг **при рассмотрении в СРО оценщиков жалобы** на нарушение ее членом требований законодательства об оценочной деятельности.

Новеллы:

- Акт внеплановой проверки должен содержать обоснование принятого решения по каждому факту, указанному в жалобе
- Решения Дисциплинарного комитета, **в том числе по заявлению на обжалование результатов рассмотрения жалобы**, могут быть обжалованы в коллегиальный орган управления СРО
- Предусмотрен срок (15 дней), на который коллегиальный орган управления вправе отложить рассмотрение жалобы на решение дисциплинарного комитета

Проект Федерального закона №814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки»

16.10.2019	внесен Правительством в ГД
05.11.2019	обсуждение законопроекта в Общественном совете при Росреестре
13.11.2019	обсуждение законопроекта в Общественной палате РФ
январь 2020 года	срок подготовки законопроекта к рассмотрению ГД в первом чтении

Законопроект разработан в соответствии с Перечнем поручений по реализации Послания Президента РФ Федеральному Собранию, в соответствии с которым **необходимо обеспечить внесение в законодательство РФ изменений, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости.**

Новеллы законопроекта

- Предоставление ГБУ права проводить оценку рыночной стоимости любых объектов оценки (кроме недвижимости).
- Предусмотрено увольнение директора ГБУ за неоднократное отрицательное решение суда.
- Исключен досудебный и судебный порядки установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости на основании решения комиссии или суда.
Новый порядок предусматривает рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в ГБУ, оспаривание решения ГБУ в суде.
- Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Спасибо за внимание