

**Министру экономического развития Российской Федерации**

**М.Г.Решетникову**

123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, стр. 2

**Уважаемый Максим Геннадьевич!**

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (далее – Союз СОО) рассмотрело проект федерального закона №02/04/05-23/00138165 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Законопроект). По результатам рассмотрения сообщает, что в представленной редакции Законопроект не может быть поддержан по следующим причинам:

- Подпункты «а», «г» пункта 22 статьи 1 Законопроекта полностью противоречат статье 9 Федерального закона от 01.12.2007 №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Закон о СРО) в части закрепления за отдельной категорией заявителей возможности подачи в СРО обращений **без указания такими заявителями доводов относительно нарушения их прав** действиями (бездействием) члена СРО с целью проведения внеплановых проверок, а также необходимости полного исследования отчета об оценке в ходе проверки, а не только **фактов, указанных в жалобе**.
- Подпункт «б» пункта 23 статьи 1 Законопроекта в части обязанности дисциплинарного комитета СРО формировать вывод о несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности противоречит статье 10 Закона о СРО, согласно которой дисциплинарный комитет **вправе** самостоятельно принимать решение о применении мер дисциплинарного воздействия (что также подтверждается текущей судебной практикой) без указания каких-либо выводов о несоответствии отчета, а также противоречит ст.17.1 Закона об оценочной деятельности в РФ, в рамках которой вывод о несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности может быть сформирован только в ходе проведения экспертизы отчета об оценке.
- Законопроектом (пункт 5, а также подпункт «а» пункта 24 статьи 1) предусматривается обязанность оценочных компаний/оценщиков возмещения убытков, причиненных заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам вследствие использования отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, **вне зависимости от обязательности использования** итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в отчете, а также устанавливаются фиксированные пределы размера убытков, подлежащих возмещению за счет имущественной ответственности оценочной компании/оценщика, кратно увеличенные по сравнению с текущими.

Более подробно перечень существенных противоречий Законопроекта действующему федеральному законодательству представлен в Приложении.

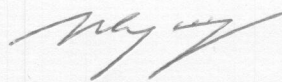
Таким образом, с одной стороны, принятие данных поправок способно привести к необоснованным злоупотреблениям и произволу со стороны государственных органов

в части подачи подобного рода «обращений» вместо жалоб, оказанию административного давления на все оценочное сообщество и подрыву принципов и основ саморегулирования, с другой стороны, – поставит все оценочное сообщество в ситуацию, когда взыскать потенциальные «убытки» заказчики оценки захотят с каждого отчета об оценке (в том числе в кратных стоимости оплаченных услуг по договору оценки размерах), и именно на оценщика ляжет бремя доказывания своей невиновности со всеми вытекающими судебными, финансовыми и трудовыми издержками, что является недопустимым.

Учитывая все вышеизложенное, а также массу иных потенциально возможных негативных социально-экономических и финансовых последствий для оценщиков, оценочных компаний и СРО, вышеуказанный Законопроект не может быть поддержан Союзом СОО в текущей редакции.

Приложение: на 5 л.

**Председатель Совета  
Союза СОО**



**В.В. Жуковский**



**Позиция Союза СОО по существенным поправкам в Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», предусмотренным проектом федерального закона №02/04/05-23/00138165 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»**

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (далее – Союз СОО), рассмотрев проект федерального закона №02/04/05-23/00138165 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Законопроект), сообщает следующее.

1. Подпунктом «а» пункта 22 статьи 1 Законопроекта в статью 24.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) предлагается в качестве основания для проведения саморегулируемой организацией (далее – СРО) оценщиков внеплановой проверки помимо жалобы, направленной заявителем, чьи права нарушены или могут быть нарушены действиями (бездействием) члена СРО и отвечающей требованиям к рассмотрению жалоб, дополнительно включить **обращения**, направленные органами государственной и муниципальной власти, правоохранительными органами, Центральным банком Российской Федерации, Счетной палатой Российской Федерации, **без указания такими заявителями доводов относительно нарушения их прав** действиями (бездействием) члена СРО.

Указанное предложение полностью противоречит ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Закон о СРО), согласно которой основанием для проведения СРО внеплановой проверки может являться или направленная в СРО жалоба на нарушение членом СРО требований стандартов и правил СРО, или **иные (помимо жалобы) основания, самостоятельно рассмотренные СРО.**

Законопроектом же, наоборот, предлагается обязать СРО дополнительно проводить внеплановые проверки оценщиков на основании обращений госорганов, не соответствующих требованиям к содержанию жалобы, установленных Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 №718 (далее – Приказ №718), что способно привести к необоснованным злоупотреблениям и произволу со стороны государственных органов в части подачи подобного рода «обращений», оказанию административного давления на все оценочное сообщество и подрыву принципов и основ саморегулирования.

**В связи с этим Союз СОО полагает целесообразным исключить подпункт «а» пункта 22 статьи 1 Законопроекта.**

2. Подпунктом «г» пункта 22 статьи 1 Законопроекта предлагается включить в текст статьи 24.3 Закона об оценке следующую формулировку: **«В случае представления заявителем фактов нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности в отношении отчета об оценке в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежит отчет, указанный заявителем».**

Таким образом, Законопроектом на СРО оценщиков возлагается **обязанность «исследовать» отчет об оценке в полном объеме** (по сути, проводить его полноценную экспертизу в нарушение норм ст. 17.1 Закона об оценке, которая закрепляет добровольность проведения таких экспертиз, проводимых на основании договора между заказчиком экспертизы и СРО оценщиков, и не являющихся контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 24.3 Закона об оценке) в случае представления заявителем фактов нарушений законодательства об оценочной деятельности.

Указанное положение Законопроекта противоречит части шестой ст. 9 Закона о СРО, согласно которой «в ходе проведения внеплановой проверки **исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе, или факты, подлежащие проверке, назначенной по иным основаниям**».

Воплощение в жизнь предложенной нормы закона приведет к необоснованной нагрузке на органы контроля СРО оценщиков, создаст дополнительные рычаги давления на СРО со стороны заявителей и будет способствовать росту числа недобросовестных заявителей, злоупотребляющих своими правами, что в целом негативно скажется на качестве проводимых плановых и внеплановых проверок, создав угрозу для устойчивости института саморегулирования в оценке.

Учитывая вышеизложенное, Союз СОО не поддерживает внесение изменений в ст.24.3 Закона об оценке, предусмотренных данным Законопроектом, и полагает целесообразным **исключить подпункт «г» пункта 22 статьи 1 Законопроекта**.

**3.** Подпунктом «б» пункта 23 статьи 1 Законопроекта статью 24.4 Закона об оценке предлагается дополнить положениями о том, что Дисциплинарный комитет (далее – ДК), помимо случая, когда по результатам проверки соблюдения членом СРО оценщиков требований законодательства Российской Федерации, не выявлены нарушения указанных требований, **вправе принять решение о неприменении мер дисциплинарного воздействия** в случае выявления в ходе проверки технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенных членом СРО оценщиков при составлении отчета либо экспертного заключения на отчет, но не повлекших нарушения указанных требований и не отразившихся на стоимости объекта оценки, определенной в отчете.

Таким образом, законопроект конкретизирует право СРО не применять меры дисциплинарного воздействия только в случае наличия технических опечаток и описок, не отразившихся на стоимости объекта оценки, определенной в отчете.

Обращаем внимание, что в соответствии со статьей 10 Закона о СРО ДК **вправе принимать решение о применении мер дисциплинарного воздействия** (то есть принятие данного решения является правом СРО, а не обязанностью).

При принятии данных решений ДК СРО учитывает все фактические обстоятельства конкретного дела, в том числе смягчающие и отягчающие обстоятельства, предусмотренные Приказом №718, доводы заявителя относительно факта (или риска) нарушения его прав и законных интересов, а также тяжесть потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения членом СРО требований стандартов и правил СРО, условий членства в саморегулируемой организации (согласно ст. 9 Закона о СРО).

Данное право ДК СРО также подтверждается и судебной практикой (к примеру, решения по делам №А40-147773/2022, №А40-94328/2022), согласно которой самостоятельность деятельности СРО помимо прочего выражается в праве рассмотрения жалоб на членов СРО и принятии решений по вопросам



дисциплинарной ответственности без какого-либо одобрения, давления со стороны государственных или иных органов.

Вследствие изложенного, предложенная Законопроектом поправка об обязанности ДК СРО формировать вывод о несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности не может быть поддержана.

Дополнительно обращаем внимание, что в настоящее время вывод о несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности может быть сформирован только в ходе проведения экспертизы отчета об оценке в рамках ст. 17.1 Закона об оценке.

**В связи с этим Союз СОО полагает целесообразным исключить часть восьмью подпункта «б» пункта 23 статьи 1 Законопроекта.**

4. Согласно подпункту «а» п. 24 статьи 1 Законопроекта предполагается в статье 24.6 Закона об оценке часть первую изложить в следующей редакции: «Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам вследствие использования (в том числе для целей совершения сделки, рассмотрения спора) отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, **вне зависимости от обязательности использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в отчете, либо вследствие невозможности его использования** (далее – убытки), подлежат возмещению за счет имущественной ответственности оценочной компании, с которой оценщик или оценщики заключили трудовой договор, за счет имущественной ответственности оценщика или оценщиков, подписавших отчет, вследствие использования которого причинены убытки, в порядке, предусмотренном статьей 24.6.1 настоящего Федерального закона».

Применение такой меры гражданско-правовой ответственности, как возмещение убытков (вреда), возможно лишь при доказанности совокупности условий: противоправности действий причинителя убытков, **причинной связи между противоправными действиями и возникшими убытками**, наличия и размера понесенных убытков<sup>1</sup>.

Согласно ст. 13 Закона об оценке в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, суд, арбитражный суд, третейский суд **вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки** в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае же необязательной оценки причинная связь между возможными противоправными действиями оценщиков и возникшими убытками не является прямой, поскольку необязательность использования отчета об оценке говорит о том, что заказчик оценки самостоятельно принимает решение об использовании/неиспользовании отчета об оценки для конкретной сделки, исходя из своих внутренних соображений и основываясь на своем волеизъявлении. При этом в случае, если отчет об оценке будет заказан у нескольких разных оценщиков одновременно, то в большинстве случаев заказчиком будет получена и разная

<sup>1</sup> См. правовую позицию, выраженную в пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

величина итоговой стоимости объекта оценки, что само по себе не свидетельствует о недостоверности одной из оценок<sup>2</sup>.

Кроме того, Законопроект предлагает дополнить Закон об оценке статьей 10.1, определяющей возможность введения дополнительных условий при заключении договора на проведение оценки, а именно фиксированных пределов размера убытков, подлежащих возмещению за счет имущественной ответственности оценочной компании/оценщика, **в 10 и 5 млн. руб. или пяти/двухкратной стоимости** оплаченных услуг по договору оценки (но не более суммы причиненных убытков) для случаев обязательной и необязательной оценки соответственно.

Предложенные поправки никаким образом не учитывают принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению<sup>3</sup>, а также тот факт, что размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности.

Таким образом, предложенные Законопроектом дополнения способны поставить все оценочное сообщество в ситуацию, когда взыскать потенциальные «убытки» заказчики оценки захотят с каждого отчета об оценке (в том числе в кратных стоимости оплаченных услуг по договору оценки размерах), и именно на оценщика ляжет бремя доказывания своей невиновности со всеми вытекающими судебными, финансовыми и трудовыми издержками, что является недопустимым.

Учитывая вышеизложенное, Союз СОО полагает целесообразным **исключить подпункт подпункт «а» пункт 24, пункт 5 статьи 1 Законопроекта (аналогично по экспертам СРО – исключить часть двенадцать подпункта «б» пункта 13 статьи 1 Законопроекта).**

5. Подпунктом «б» пункта 3 статьи 1 Законопроекта предлагается включить в текст статьи 9 Закона об оценке дополнительное **право заказчика (а не обязанность)** для проведения оценки объекта или объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, заключать договор с оценочной компанией, оценщиком при условии также их соответствия дополнительным требованиям, установленным новой предлагаемой Законопроектом статьей 15.1.1 Закона об оценке (например, увеличение штатной численности оценщиков в компании или наличие определенного опыта оценки соответствующих видов объектов оценки), т.е. данные требования являются по сути необязательными для проведения оценки объекта или объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Однако далее уже в ст. 15.1.1 данные требования становятся обязательными для оценщиков и оценочных компаний, что противоречит предложенной редакции ст. 9 Закона об оценке (подмена понятий «вправе» и «обязаны»).

Таким образом, с одной стороны, госорган имеет право привлекать любые оценочные компании и оценщиков (например, при заключении договоров по малым объемам или без объявления тендерных процедур), с другой – если оценочная компания или оценщик намерены участвовать в тендерных процедурах, то они, в свою очередь, уже обязаны соответствовать дополнительным критериям, предлагаемым Законопроектом.

Такая ситуация при оценке государственного имущества является крайне опасной, поскольку может привести к росту коррупционной составляющей и непрозрачности в работе государственных органов, а не к декларируемой

<sup>2</sup> Определение СКЭС ВС РФ от 28.12.2015 N 310-ЭС15-11302.

<sup>3</sup> См. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25



законодателем цели Законопроекта – «повышение профессионального уровня исполнителей оценки для государственных и муниципальных нужд».

Союз СОО полагает целесообразным устранить выявленное противоречие в текущей редакции Законопроекта.

6. В соответствии с подпунктом «а» пункта 9 статьи 1 Законопроекта предлагается статью 15.1 Закона об оценке изложить в следующей редакции: «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».

Согласно ст. 60.1 Трудового кодекса Российской Федерации от 30.12.2001 №197-ФЗ работник имеет право заключать трудовые договоры о выполнении в свободное от основной работы время другой регулярной оплачиваемой работы у того же работодателя (внутреннее совместительство) и (или) у другого работодателя (внешнее совместительство).

Таким образом, предложенная поправка в части основного места работы нарушает нормы Трудового кодекса и лишает работника права, данного ему ст. 60.1 ТК РФ.

Учитывая вышеизложенное, Союз СОО полагает целесообразным исключить подпункт «а» пункта 9 статьи 1 Законопроекта.

Председатель Совета  
Союза СОО



В.В. Жуковский