

«Пермская торгово- промышленная палата» (Пермская ТПП)

СРО «СФСО»

«Основные новеллы законопроекта
об усилении ответственности оценщиков
и повышении требований при оценке
государственного и муниципального имущества»

Угожаева Ольга Александровна
Генеральный директор СРО «СФСО»
Член Общественного совета Росимущества
Председатель Комитета по стандартам Союза СОО




Проект федерального закона №02/04/05-23/00138165

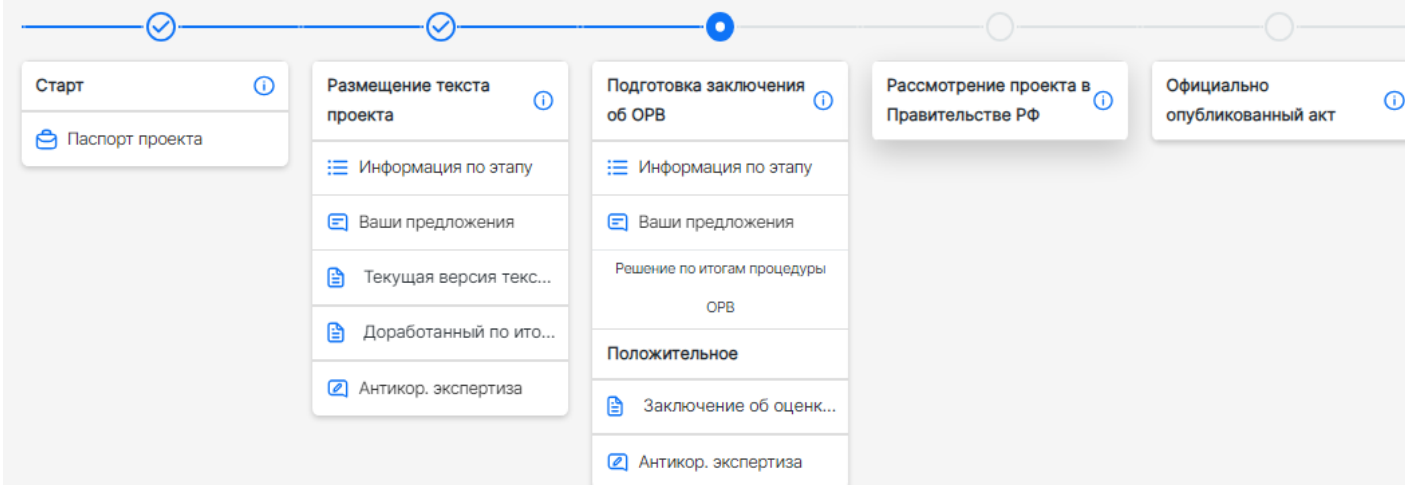
«О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

(в части уточнения прав и обязанностей сторон договора на проведение оценки объекта оценки (обеспечение имущественной ответственности), требований к исполнителям услуг по оценке государственного и муниципального имущества)

<https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=138165#>

Разработчик:  Минэкономразвития России ID проекта: 138165 

Этапы проекта





Правительство поддержало законопроект о повышении качества и прозрачности оценочной деятельности



Новости

Департаменты

Департамент корпоративного регулирования

Оценочная деятельность

23 мая 2024 19:43

Правительство РФ на заседании в четверг, 23 мая, рассмотрело подготовленный Минэкономразвития проект внесения изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности».

«В рамках механизма «Трансформация делового климата» ведомство разработало законопроект, который поможет сделать более прозрачными условия для участников рынка и повысить качество их услуг для органов власти, бизнеса и населения. Минэкономразвития предлагает донстроить регулирование оценочной деятельности, в том числе в части ответственности оценщиков за результаты их работы, поскольку на ее основе принимаются важные управленческие решения и в корпоративном секторе, и на государственном уровне», - отметил первый заместитель министра экономического развития Илья Торосов, курирующий данную тематику.

Одна из ключевых задач предлагаемых поправок - формирование условий для привлечения к оценке государственного имущества опытных исполнителей. Это необходимо, чтобы избавиться от фирм-однодневок, которые выигрывают контракты за счет демпинга. Привлекать для оценки такого имущества можно будет как оценочные компании, так и частнопрактикующих оценщиков.

https://economy.gov.ru/material/news/pravitelstvo_podderzhalo_zakonoproekt_o_povyshenii_kachestva_i_pr_ozrachnosti_ocenochnoy_deyatelnosti.html



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

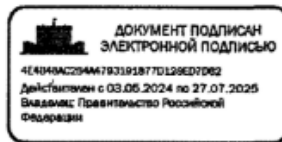
от 23 мая 2024 г. № 1241-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

2. Назначить первого заместителя Министра экономического развития Российской Федерации Торосова Илью Эдуардовича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Председатель Правительства
Российской Федерации




М.Мишустин

№ 633238-8

О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации
(в части повышения требований к исполнителям оценки государственного имущества)

НА РАССМОТРЕНИИ

Паспортные данные ▲

Субъект права законодательной инициативы	Правительство Российской Федерации
Форма законопроекта	Федеральный закон
Ответственный комитет	Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям
Отрасль законодательства	030.000.000 Гражданское право
Тематический блок законопроектов	Экономическая политика
Профильный комитет	Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям
Предмет ведения	Совместное ведение
Пакет документов при внесении	

СТАДИИ РАССМОТРЕНИЯ



Отслеживать статус можно по ссылке - <https://sozd.duma.gov.ru/bill/633238-8>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**О проекте федерального закона № 633238-8 "О внесении изменений в
Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской
Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений
законодательных актов Российской Федерации"**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации
постановляет:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 633238-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", внесенный Правительством Российской Федерации.

2. Направить указанный **законопроект** Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному **законопроекту** направляются в Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям доработать указанный **законопроект** с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

22.10.2024 состоялся Круглый стол Комитета Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям



Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и
имущественным отношениям
Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации



Главная / Новости / «НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ АСПЕКТ»

23 октября 2024 12:00

«НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ АСПЕКТ»

«... при доработке законопроекта ко второму чтению Комитет будет исходить из необходимости усиления требований к квалификации оценщиков и оценочных компаний при проведении оценки государственного и муниципального имущества, а также мер ответственности за нарушение требований законодательства об оценочной деятельности.

Одновременно Комитетом будут учтены предложения по совершенствованию процедуры возмещения убытков по договору на проведение оценки, а также форм обеспечения и порядка распределения имущественной ответственности между оценочной компанией, оценщиком, страховой компанией и саморегулируемой организацией оценщиков».

<http://komitet-sobstv.duma.gov.ru/novosti/5c3161ec-672a-49c1-b571-8da88fa84982>



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Основные планируемые поправки в 135-ФЗ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ
economy.gov.ru

ПЛАНИРУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОН ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ГОС. И МУН. ИМУЩЕСТВА)

❑ Уточнение норм имущественной ответственности

- ✓ возмещение убытков вне зависимости от обязательности использования определенной оценщиком стоимости;
- ✓ установление порядка возмещения убытков;
- ✓ порядок пополнения компенсационного фонда СРО оценщиков в случае снижения его размера ниже минимального при осуществлении выплат (*обязанность СРО оценщиков пополнить ком. фонд в течение 3-х месяцев*).

❑ Требования к оценочной компании

1. Наличие в штате не менее 2-х оценщиков по основному месту работы;
2. При оценке для государственных нужд:
 - ✓ требования к опыту проведения оценки (*5 лет*);
 - ✓ количественные требования к штату оценщиков (*5 оценщиков*);

❑ Требования к оценщикам при оценке для государственных и муниципальных нужд

- ✓ требования к опыту работы (*оценка соответствующих закупке объектов (недвижимости и движимого имущества не менее 10 отчетов, бизнеса – не менее 3 отчетов)*);
- ✓ отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия (*приостановление, исключение*).



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Новелла №1

**Введение
дополнительных
требований
для оценщика/
оценочной
компании
при оценке
государственного
и муниципального
имущества**

Дополнить ст. 9:

Для проведения оценки объекта или объектов, **принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям**, заказчик не вправе заключать договор с юридическим лицом, оценщиком, который осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, если такие юридическое лицо, оценщик не соответствуют **дополнительным требованиям**, установленным статьей 15.1-1 настоящего Федерального закона.



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ



Договор на проведение обязательной оценки может быть заключен с оценочной компанией, оценщиком только при их соответствии требованиям, установленным новой ст. 15-1-1 законопроекта

Оценочная компания ... обязана:

- иметь опыт исполнения договоров на проведение оценки в течение каждого года из 5 лет, предшествующих дате заключения договора.
- иметь в штате не менее 5 оценщиков, для которых данная оценочная компания является основным местом работы, в том числе не менее 2 оценщиков, каждый из которых должен соответствовать дополнительным требованиям, установленным частью шестой настоящей статьи.

ЧПО ... обязан:

- иметь опыт исполнения договоров на проведение оценки самостоятельно в совокупности не менее 3 лет из 5 лет, предшествующих дате заключения договора, и соответствовать дополнительным требованиям, установленным частью шестой настоящей статьи.

Наличие в штате оценочной компании оценщиков подтверждается копиями трудовых книжек и (или) сведениями о трудовой деятельности, предусмотренными статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации

Наличие в штате оценочной компании оценщиков подтверждается **копиями трудовых книжек** и (или) **сведениями о трудовой деятельности**, предусмотренными статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации

Статья 66.1 ТК РФ. Сведения о трудовой деятельности

Работодатель формирует в электронном виде основную информацию о трудовой деятельности и трудовом стаже каждого работника и представляет ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об индивидуальном (персонифицированном) учете **в системах обязательного пенсионного страхования и обязательного социального страхования**, для хранения в информационных ресурсах Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (ныне – Социального фонда РФ).

В сведения о трудовой деятельности включаются:

1. информация о работнике,
2. месте его работы,
3. его трудовой функции,
4. переводах работника на другую постоянную работу,
5. об увольнении работника с указанием основания и причины прекращения трудового договора,
6. другая предусмотренная настоящим Кодексом, иным федеральным законом информация.

01

наличие опыта проведения оценки объектов, соответствующих направлению оценочной деятельности, к которому могут быть отнесены объект или объекты, оценка которых будет проводиться согласно договору на проведение оценки (**не менее 10** подписанных отчетов об оценке по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости» и «Оценка движимого имущества» в отношении объектов, отнесенных соответственно к недвижимости и движимому имуществу, **не менее 3** подписанных отчетов по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» в отношении объектов, отнесенных к интеллектуальной собственности и предпринимательской деятельности организаций, направленной на извлечение экономических выгод);

Дополнительные требования к оценщику*:

*опыт оценщика подтверждается выпиской из реестра СРО, полученной не ранее чем за 10 рабочих дней до даты заключения договора на проведение оценки

*опыт оценочной компании подтверждается копиями договоров на оценку и актами выполненных работ

02

отсутствие в течение 3 лет, предшествующих дате заключения договора, примененной меры дисциплинарного воздействия в виде приостановления права осуществления оценочной деятельности, не отмененной решением коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков или в судебном порядке;

03

отсутствие в течение 3 лет, предшествующих дате заключения договора, вступивших в законную силу решений суда, арбитражного суда, третейского суда, указанных в абзаце пятнадцатом статьи 15 настоящего Федерального закона.



Новелла №2

Привилегированные жалобщики

«Основаниями для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки являются:

- поступившая в саморегулируемую организацию оценщиков жалоба, направленная заявителем, **чьи права нарушены или могут быть нарушены** действиями (бездействием) члена саморегулируемой организации оценщиков, отвечающая требованиям к рассмотрению жалоб, **содержащая доводы** заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить его права;
- обращение, направленное федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или организациями, наделенными соответствующими полномочиями указанными органами, правоохранительными органами, Центральным банком Российской Федерации, Счетной палатой Российской Федерации при осуществлении ими своих функций и полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, **с указанием фактов нарушения** законодательства об оценочной деятельности». **Но без указания доводов о нарушении прав!**



При проверке представленных заявителем фактов нарушения... рассмотрению подлежит отчет, указанный заявителем, **по фактам, указанным в жалобе, обращении.**

Устранение членом саморегулируемой организации оценщиков нарушений ..., указанных в жалобе, обращении, до рассмотрения жалобы, обращения дисциплинарным комитетом саморегулируемой организации оценщиков, отзыв членом саморегулируемой организации оценщиков отчета, указанного в жалобе, обращении, или представление иного отчета взамен отчета, указанного в жалобе, обращении, **больше не является основанием для отказа** в рассмотрении саморегулируемой организацией оценщиков таких жалобы, обращения.



Уточнение обязанностей Дисциплинарных комитетов СРОО

- Дисциплинарный комитет, помимо случая, когда по результатам проверки не выявлены нарушения 135-ФЗ и ФСО, вправе принять решение о неприменении мер дисциплинарного воздействия в случае выявления в ходе проверки технических ошибок (описки, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенных членом СРО при составлении отчета либо экспертного заключения на отчет, но **не отразившихся на стоимости объекта оценки, определенной в отчете.**
- Решение ДК в случае подтверждения в отчете фактов нарушения 135-ФЗ и ФСО должно содержать вывод о выявленных в отчете нарушениях.
- **При наличии в отношении отчета решения ДК, содержащего вывод о нарушениях, заказчик оценки и иные пользователи отчета не вправе ссылаться на такой отчет в отношениях с третьими лицами**



Новелла №3

Дополнительные обязанности оценщика

01

представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о вступивших в законную силу решениях суда, арбитражного суда, третейского суда о признании отчета об оценке, подписанного данным оценщиком, недостоверным (недействительным, составленным с нарушением требований 135-ФЗ и ФСО, несоответствующим таким требованиям) и (или) о признании недостоверной указанной в нем стоимости объекта оценки и (или) о возмещении убытков (имущественного вреда) в соответствии со статьей 24.6 135-ФЗ, если такое решение вынесено по спору, предметом которого являлись отчет об оценке и (или) указанная в нем стоимость и (или) возмещение убытков (имущественного вреда), с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, реквизитов вступившего в законную силу соответствующего решения суда.

02

представлять заказчику информацию о случаях подтверждения в отчете нарушений

Новелла №4

Дополнены обязанности заказчика оценки

Заказчик оценки обязан:

«информировать лицо, с которым заключен договор на проведение оценки, и СРО оценщиков, членами которой являются оценщик или оценщики, подписавшие соответствующий отчет об оценке, о наличии судебного спора, в котором **рассматривается такой отчет и (или) указанная в нем стоимость объекта оценки**, при одновременном наличии следующих условий:

01

в судебном споре заявлено о фальсификации отчета, либо о его недостоверности (недействительности, составлении с нарушением требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, несоответствии таким требованиям) и (или) о недостоверности указанной в нем стоимости объекта оценки, **либо в отношении отчета назначена судебная экспертиза;**

02

заказчик является стороной данного спора;

03

лицо, с которым заключен договор на проведение оценки, и (или) саморегулируемая организация не являются в данном споре стороной или третьим лицом»



Новелла №5

Установлены пределы ответственности

Договором на проведение оценки по соглашению сторон может быть предусмотрено, что убытки подлежат возмещению заказчику в установленных законопроектом пределах.

Размер убытков, подлежащих возмещению за счет имущественной ответственности юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, может быть установлен в следующих пределах:

- в случае обязательности проведения оценки объекта оценки - в размере максимальной из следующих величин: 5-тикратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение оценки или 10 млн. рублей, но не более суммы причиненных убытков;
- в иных случаях - в размере максимальной из следующих величин: 2-кратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение оценки или 5 млн. рублей, но не более суммы причиненных убытков.

Размер убытков, подлежащих возмещению за счет имущественной ответственности оценщика, может быть установлен в следующих пределах:

- в случае обязательности проведения оценки объекта оценки - в размере максимальной из следующих величин: 5-тикратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение оценки или 10 млн. рублей, но не более суммы причиненных убытков;
- в иных случаях - в размере максимальной из следующих величин: 2-кратной стоимости оплаченных услуг по договору на проведение оценки или 5 млн. рублей, но не более суммы причиненных убытков.



Порядок возмещения убытков

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования (в том числе в целях совершения сделки, рассмотрения спора) либо невозможности использования подписанного оценщиком или оценщиками отчета об оценке, составленного с нарушением требований законодательства об оценке, подлежат возмещению на счет:

01

Имущественной ответственности оценочной компании, с которой оценщик или оценщики заключили трудовой договор;

02

Имущественной ответственности оценщика или оценщиков, подписавших отчет

.....

Факты нарушения в отчете требований 135-ФЗ и ФСО, факт причинения убытков заказчику оценки и(или) имущественного вреда третьим лицам подтверждаются решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейского суда, принятым в рамках рассмотрения спора, **предметом которого являются отчет об оценки и(или) указанная в нем стоимость и(или) возмещение убытков (имущественного вреда), если** рассмотрение такого спора допускается в соответствии с процессуальным законодательством РФ



Порядок возмещения убытков

01

Возмещение убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки с оценочной компанией, или вреда третьим лицам осуществляется в первую очередь **за счет имущественной ответственности оценочной компании**, с которой оценщик или оценщики заключили трудовой договор, в пределах страховой суммы по договору страхования ответственности такой оценочной компании

02

В случае, если размер убытков превышает предусмотренный размер страховых выплат по договору страхования ответственности оценочной компании или если договор на оценку заключается с оценщиком, то возмещение убытков, вреда осуществляется **за счет страховых выплат по заключенному договору страхования ответственности оценщика или оценщиков**, подписавших отчет, вследствие использования которого причинены убытки.

03

В случае, если размер убытков превышает предусмотренный размер страховых выплат по договору страхования ответственности оценочной компании и оценщика (оценщиков), то возмещение убытков, вреда осуществляется **за счет средств компенсационного фонда СРО оценщиков**, членами которой являлись оценщик (оценщики) по состоянию на дату подписания отчета.



Новелла №6

Основное место работы оценщика

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 данная оценочная компания является основным местом работы, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Позиция национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва,
123007, souzsoo@mail.ru

Исх. № 10084 от 30.01.2024

Уважаемый Виктор Степанович!

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» (далее – Союз СОО) рассмотрев проект федерального закона О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации (далее – Законопроект) поддерживает в целом цели, направленные на усиление ответственности оценщиков и роли саморегулируемых организаций оценщиков в контроле качества отчетов.

Вместе с тем, полагаем, что Законопроект **требует доработки**, в связи, с чем представленная редакция Законопроекта не может быть согласована.

Считаем необходимым внести следующие изменения в Законопроект.



Позиция национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» (важнейшее не учтенное в законопроекте замечание)

2) Законопроектом предлагается ввести ряд норм, посвященных уточнению понятия «причиненный заказчику и (или) третьему лицу реальный ущерб, установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда, третейского суда о признании отчета, подписанного оценщиком, и (или) стоимости объекта оценки, указанной в отчете, недостоверным, о взыскании убытков (имущественного вреда).

Предлагаем ст. 24.6. дополнить частью следующего содержания:

Факт признания отчета и стоимости указанной в отчете недостоверной, а также причинения убытков и (или) вреда может быть установлен только в рамках самостоятельного иска о признании отчета и стоимости указанной в отчете недостоверным, а также о взыскании убытков (имущественного вреда) Заказчика и (или) третьего лица иска в суде, арбитражном суде в соответствии с установленной компетенцией, третейском суде».

Данная формулировка необходима для обеспечения права оценщика быть стороной по делу и иметь возможность защитить свой отчет.



ДЛЯ СВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Проект федерального закона №02/04/08-23/00141177 «О внесении изменений в Федеральный закон

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

(в части осуществления оценочной деятельности в рамках функционирования единого рынка услуг Евразийского экономического союза)


<https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=141177>











Разработчик:  Минэкономразвития России ID проекта: 141177 

Процедура

Оценка регулирующего воздействия

Этапы проекта



Старт 	Размещение текста проекта 	Подготовка заключения об ОРВ 	Рассмотрение проекта в Правительстве РФ 	Официально опубликованный акт 
 Паспорт проекта	 Информация по этапу  Ваши предложения  Текущая версия текс...  Антикор. экспертиза			

Благодарим за внимание!

Угожаева Ольга Александровна

Генеральный директор СРО «СФСО»
Член Общественного совета Росимущества
Председатель Комитета по стандартам Союза СОО

director@fsosro.ru
fsosro.ru



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ