

# **ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ РОССИИ: НОВЕЛЛЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, НОВЫЕ ВЫЗОВЫ ОТРАСЛИ**

**ЗАЯКИН С.Д.**

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»



Екатеринбург, 16 апреля 2020 г.





# ЧТОБ ТЫ ЖИЛ В ЭПОХУ ПЕРЕМЕНИ!

КОНФУЦИЙ

張親此  
此圖又作夏意

原初



以  
一  
德  
非  
古





**3 304**



СПЕЦИАЛИСТА-ОЦЕНЩИКА  
СОСТОИТ В РЯДАХ РОО

В 2019 г.

**ВСТУПИЛИ**

**В РОО 68 ЧЕЛ.**

**БЫЛИ**

**ИСКЛЮЧЕНЫ**

**ИЗ РОО 2 123 ЧЕЛ.**

**3 795**

КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ  
ПОЛУЧЕНО ЧЛЕНАМИ РОО, ИЗ НИХ:

Оценка  
недвижимости

**1 153**

Оценка  
движимого имущества

**1 938**

Оценка  
бизнеса

**704**

## КОЛИЧЕСТВО СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ РОО:

**С ОДНИМ  
АТТЕСТАТОМ**



**1 619**

**С ДВУМЯ  
АТТЕСТАТАМИ**



**1 261**

**С ТРЕМЯ  
АТТЕСТАТАМИ**



**522**

## Планируемые изменения законодательства об оценочной деятельности

### Уточнение норм имущественной ответственности

- ✓ возмещение убытков вне зависимости от обязательности оценки и совершения сделки по стоимости, определенной оценщиком;
- ✓ изменение порядка возмещения убытков *(в случае наличия положительного экспертного заключения на отчет)*;
- ✓ возмещение стоимости оценки и экспертизы *(возврат платы)*;
- ✓ порядок пополнения компенсационного фонда СРО оценщиков, в случае снижения его размера ниже минимального при осуществлении выплат *(минимальный размер рассчитывается как произведение количества членов и обязательного взноса)*.

### Требования к оценочной компании

1. Наличие в штате не менее 2-х оценщиков по основному месту работы;
2. При оценке для государственных и муниципальных нужд:
  - ✓ срок существования оценочной компании;
  - ✓ количественные требования к штату оценщиков;
  - ✓ требования к опыту работы оценщиков;
  - ✓ отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия *(приостановление, исключение)*.

### Совершенствование сервиса сводного реестра:

- ✓ доработка пользовательского интерфейса;
- ✓ поиск по мерам дисциплинарного воздействия;
- ✓ внесение сведений о частной практике, о приостановлении оценочной деятельности.

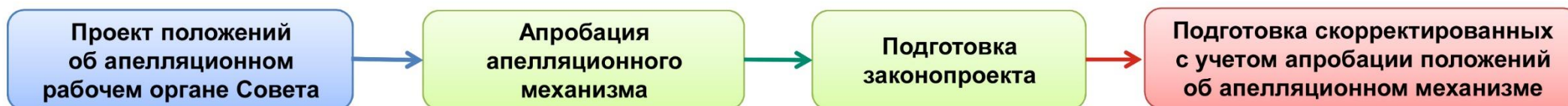
## ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНОЧНЫМ КОМПАНИЯМ

1. Наличие в штате не менее 2-х оценщиков по основному месту работы;
2. При оценке для государственных и муниципальных нужд:
  - ✓ срок существования оценочной компании;
  - ✓ количественные требования к штату оценщиков;
  - ✓ требования к опыту работы оценщиков;
  - ✓ отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия (*приостановление, исключение*).

## ПРАВА ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

- ✓ Возможность возврата стоимости оценки (платы за оценку); (нарушение ст. 1068 ГК РФ; ст.723 ГК РФ)
- ✓ Возможность возврата стоимости экспертизы (платы за экспертизу).

## Апробация апелляционного механизма

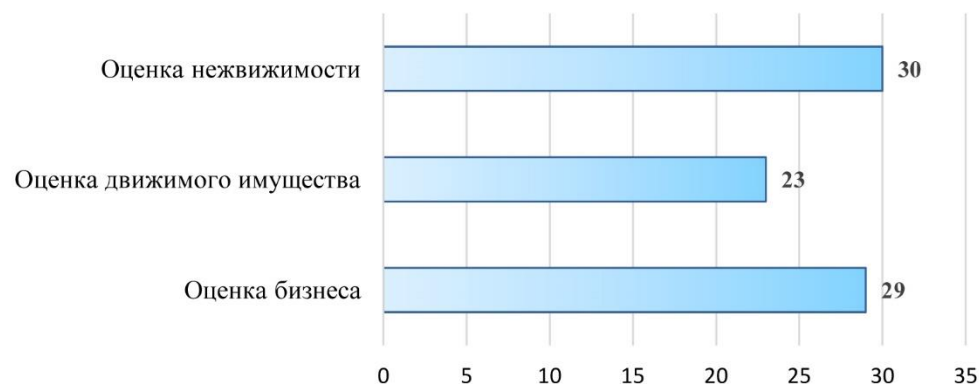


Один член апелляционного органа может быть в составе не более 2-х комиссий по направлениям оценочной деятельности

### Требования к членам комиссии:

- ✓ стаж (опыт) работы в оценке не менее 10 лет;
- ✓ не менее 20 подписанных отчетов по направлению;
- ✓ отсутствие судимости;
- ✓ отсутствие мер дисциплинарного воздействия.

### Количество членов комиссии по апробации апелляционного механизма





## ПОВЫШЕНИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЧАСТИ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

**Проблема - действия оценщиков, связанные с составлением и предоставлением отчетов не прозрачны:**

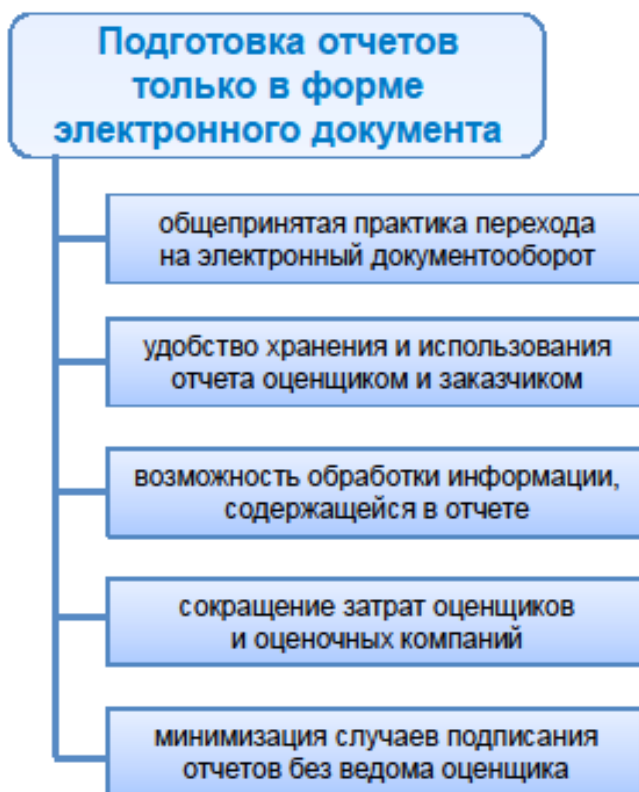
- выборочный характер проверки отчетов об оценке СРО оценщиков;
- передача в СРО оценщиков не всех подписанных оценщиком отчетов;
- наличие ситуаций, связанных с осуществлением оценочной деятельности в период приостановления такого права, после исключения из СРО оценщиков;
- действующая система не регулирует вопросы внесения изменений в отчет, возможности отзыва отчетов;
- возможные манипуляции с результатами оценки после подписи отчета;
- обращение на рынке нескольких версий одного и того же отчета об оценке;
- наличие на рынке отчетов, подписанных «за оценщика».





## СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА ОТЧЕТОВ, МЕХАНИЗМА ИХ РЕГИСТРАЦИИ

Цель: повышение прозрачности документооборота, удобство использования



### Сейчас:

- отчеты в бумажном виде, возможность внесения изменений без оценщика;
- неудобство предоставления отчетов в СРО оценщиков;
- различные электронные форматы отчетов;
- наличие сканированных отчетов.

### Необходимо:

- ✓ разработать единую форму задания на оценку и основных фактов и выводов в целях машинной обработки сведений из отчетов;
- ✓ разработать единый структурированный формат отчета (xml);
- ✓ проработать вопрос, связанный с форматом электронной подписи для принятия ее наибольшим количеством органов и организаций (типовые требования к электронной подписи).

### Предлагается:

- ✓ поручить рабочему органу по вопросам электронного документооборота в оценочной деятельности разработать формы указанных документов, проработать вопросы электронной подписи отчетов.

## СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА ОТЧЕТОВ, МЕХАНИЗМА ИХ РЕГИСТРАЦИИ

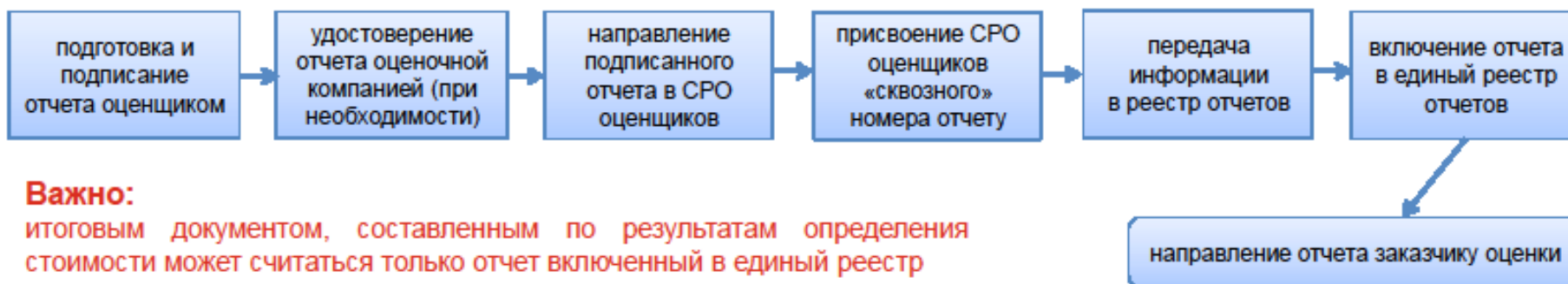
Цель: достоверность отчетов об оценке, прозрачность оценочной деятельности





## СОЗДАНИЕ РЕЕСТРА ОТЧЕТОВ, МЕХАНИЗМА ИХ РЕГИСТРАЦИИ

### РЕАЛИЗАЦИЯ:



#### Важно:

итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости может считаться только отчет включенный в единый реестр

#### Пример возможного написания нумерации:

номер СРО в едином / номер оценщика / Код направления / сквозной / год — код, указывающий  
гос. реестре / в реестре СРО / оценочной деятельности / номер отчета / на внесение изменений  
в отчет (при наличии)

#### Как это выглядит на практике:

0001/000853/1/100/2019-1

0006/00006/3/200/2019

#### Расшифровка:

СМАО / Булычева Г.В. / оценка недвижимости / отчет № 100 / 2019 год - 1 внесение изменений

НКСО / Шепелев В.Б. / оценка бизнеса / отчет № 200 / 2019 год (изменения не вносились)

## Арбитражный суд города Москвы (АСГМ) – дело № А40-214853/18-12-1566 от 11.09.2018 г.

**Истец** – УФССП России по Владимирской области

**Ответчик** – РОО

**Информация:** Иск о взыскании компенсационной выплаты за счет средств компенсационного фонда РОО в размере 43 893 667,02 руб.

Указанная сумма является суммой убытков, нанесенных УФССП России по Владимирской области в связи с признанием незаконными действия пристава-исполнителя по принятию результатов оценки, отраженных в одиннадцати отчетах об оценке (ООО «Оценочная компания «КапиталЪ», оценщик – Седов А.С.), составленных в рамках государственного контракта по оценке арестованного имущества МП «Ковровская городская электрическая сеть».

### **Движение дела:**

#### **1-я инстанция:**

11.09.2018 – Иск поступил в АСГМ;

12.03.2019 г. – Отказано в удовлетворении Иска;

#### **Апелляционная инстанция:**

16.04.2019 г. – УФССП России по Владимирской области направлена апелляционная жалоба;

17.06.2019 г. – Девятый арбитражный апелляционный суд вынес постановление об удовлетворении апелляционной жалобы. С РОО подлежит взыскание за счет средств компенсационного фонда денежные средства в сумме 5 000 000 руб.

#### **Кассационная инстанция:**

17.07.2019 г. – РОО направлена кассационная жалоба;

05.08.2019 г. – УФССП России по Владимирской области направлена кассационная жалоба (Истец недоволен суммой взыскания);

25.09.2019 г. – Арбитражный суд Московского округа отказал в удовлетворении кассационных жалоб;

#### **Кассационная инстанция в Верховном суде Российской Федерации:**

21.11.2019 г. – РОО направлена кассационная жалоба в ВС РФ;

29.11.2019 г. – УФССП России по Владимирской области направлена кассационная жалоба в ВС РФ (решение не принято);

11.12.2019 г. – Кассационная жалоба РОО возвращена;

23.12.2019 г. – РОО направило жалобу на Определение ВС РФ о возвращении жалобы (решение не принято).

29.01.2020 г. – Верховным судом Российской Федерации истребованы материалы дела.

## Свободненский городской суд Амурской области – уголовное дело № 1-313/2019

**Обвинитель:** – Свободненская городская Прокуратура

**Подсудимые:** – Романов Юрий Павлович (экс-глава Свободненского района), Карпец Наталья Владимировна (оценщик)

**Период рассмотрения:** с 22.07.2019 г. по настоящее время (в апелляционной инстанции).

### **Информация:**

Оценщиком Карпец Н.В. в рамках заключенного с Администрацией Свободненского района договора произвела оценку недвижимого имущества оздоровительного лагеря «Гвардеец». Согласно отчету об оценке № 17 от 19.03.2015 г., рыночная стоимость объекта оценки составила 1 310 000 руб., в том числе стоимость земельного участка составила 450 000 руб. Цель оценки – для продажи.

Согласно следствию, Карпец Н.В. умышленно занизила стоимость, действуя в интересах Романова Ю.П.

Объект оценки продан за 1 380 000 руб.

Согласно результатам, проведенной судебной оценочной экспертизы, рыночная стоимость составила 7 378 232 руб.

24.12.2019 г. Карпец Наталья Владимировна признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 5 ст. 33, ч. 2 ст. 285 УК РФ (Пособничество, Злоупотребление должностными полномочиями). Карпец Н.В. назначено наказание в виде 3 (трёх) лет лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

## Свободненский городской суд Амурской области – гражданское дело № 2-323/2020

**Истец** – Яковлев Роман Анатольевич

**Ответчик** – Карпец Наталья Владимировна (оценщик).

**Информация:**

Дело о признании несоответствующими действительности и порочащими честь, достоинство и деловую репутацию высказывания, о взыскании компенсации морального вреда.

11.03.2020 г. состоится судебное заседание.



РОССИЙСКОЕ  
ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ

---

**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**