



Круглый стол  
«Рынок оценочных услуг на Урале: тенденции и перспективы»

Обзор  
текущих и проектируемых изменений  
законодательства об оценочной деятельности

Екатеринбург, 2014

Савостьянов Алексей Евгеньевич, Генеральный директор Партнерства СМАО

*10 лет вместе с Вами*

*Создавая лучшее, объединяем вместе*



*10 лет вместе с Вами*

## Законы и проекты

- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 N 225-ФЗ
- ✓ Федеральный Закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам обеспечения информационной открытости саморегулируемых организаций» от 7 июня 2013 года N 113-ФЗ
- ✓ **Законопроект №648549-6** о внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





*10 лет вместе с Вами*

## Основные направления изменений

1. Государственная кадастровая оценка
2. Дополнительная ответственность юридических лиц
3. Регулирование оценочной деятельности
4. Контроль деятельности членов СРО оценщиков
5. Рассмотрение жалоб и дел о нарушениях
6. Применение мер дисциплинарного воздействия, введение новых МДВ
7. Раскрытие информации

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





*10 лет вместе с Вами*

## ЗАКОНОПРОЕКТ

1. 1 вид экспертизы: ФЗ, ФСО, иных НПА, СиП + подтверждение стоимости
2. Экспертиза отдельных видов стоимости (в т.ч. об определении КС) в порядке ФЗ
3. Положительное ЭЗ = Вывод о соответствии ФЗ, ФСО, иных НПА, СиП + подтверждение стоимости
4. РИ: цена, порядок проведения экспертизы, №№ отчета и ЭЗ, ФИО\*2, вывод
5. Максимальная цена экспертизы для пересмотра КС объектов, принадлежащих физикам (проживание, садовод., огородн.) устанавливается государством
6. Экспертиза КС с 30 до 45 р.д.

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





*10 лет вместе с Вами*

## НПА во исполнение 225го федерального закона

1. Дополнительные требования к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости
2. Порядок создания и работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
3. Требования к отчету об определении кадастровой стоимости
4. Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда
5. Порядок ведения сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков
6. Положение о Совете по оценочной деятельности и положение о рабочих органах Совета по оценочной деятельности
7. Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. Процедура рассмотрения жалоб на действия членов СРО и дел о нарушении
9. Порядок обжалования действий (бездействий) экспертов
10. Порядок проведения и сдачи ЕКЭ
11. Изменения 69 Приказа Минэкономразвития России

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





*10 лет вместе с Вами*

## ОРВ НПА

1. УТВЕРЖДЕНА Программа разработки ФСО
2. УТВЕРЖДЕН ФСО «Оценка недвижимости (ФСО№7)»
3. ФСО:
  - Актуализация ФСО 1-3
  - «Оценка акций, долей в уставном (складочном) капитале (бизнеса)»
  - «Оценка для целей залога»
  - «Оценка стоимости машин и оборудования»
4. Приказ Об утверждении перечня сведений, включаемых в сводный реестр членов СРО
5. Приказ О внесении изменений в порядок ведения фонда данных ГКО
6. Приказ Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков
7. Приказ Об утверждении требований к составу комиссий по рассмотрению споров о ГКО
8. Ведомственный приказ Об утверждении порядка ведения СРО реестра членов СРО и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам и дополнительных требований к составу сведений, включаемых в реестр членов СРО

*Создавая лучшее, объединяем вместе*



*10 лет вместе с Вами*

## Проектируемые НПА и ФСО

1. Единый портал для размещения информации о разработке федеральными органами исполнительной власти проектов НПА и результатов их общественного обсуждения  
[regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru)
2. Рабочие группы Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО по МиО и НМА, изменения действующих ФСО, ФСО 4 и методические указания по ГКО и др.)

Возможность участвовать и в разработке проекта, и в его обсуждении.

*Создавая лучшее, объединяем вместе*



## Новое в Главе III.1. Государственная кадастровая оценка

- Уточняется определение ГКО (ст.24.11) и кадастровой стоимости (ст.3)
- Изменяется срок проведения ГКО (не чаще 3-х, Москве и СПб 2-х, и не реже 5-ти лет)
- Дополнительные требования к исполнителю работ устанавливаются Правительством РФ
- Размещение проекта отчета в фонде данных ГКО на 20 дней для подачи замечаний заинтересованными лицами и содержание таких замечаний [ССЫЛКА](#)
- Анализ оценщиком поступивших замечаний, справка об учтенных и неучтенных замечаниях – приложение к отчету
- Экспертное заключение должно содержать информацию об анализе поступивших замечаний
- Оспаривание результатов: в комиссию до даты новой ГКО/в суд - решение комиссии или в случае отклонения или не рассмотрения комиссией в срок – о пересмотре стоимости
- Заявители – юр. и физ.лица, если затронуты их права и обязанности, гос. и муниципальные органы в отношении соответствующего имущества. Физ. лица могут сразу в суд
- Новая кадастровая стоимость применяется с года, в котором подано заявление в комиссию
- Дополнение и ротация состава комиссии, не более 50% представителей гос.органов







10 лет вместе с Вами

## Дополнительная ответственность юридических лиц

### ✓ Дополнительные обязанности (ст.15.1):

- 1) 2 оценщика, право осуществление Од которых не приостановлено
- 2) Соблюдать и обеспечивать соблюдение сотрудниками требований ФЗ, НПА, СиП СРО
- 3) Страхование ответственности по договору и за причинение вреда имуществу других лиц (не менее 5 млн. рублей по каждому страховому случаю)
- 4) Банковская гарантия, если требуется (например 44-ФЗ)
- 5) Предоставление оценщику информации о соответствии ст.15.1 и изменений в течение 3-х дней

### ✓ В договоре на проведение оценки указываются сведения о:

- 1) Договоре страхования ответственности юридического лица
- 2) Банковской гарантии
- 3) Независимости юридического лица

### ✓ Убытки заказчика подлежат возмещению в полном объеме за счет страхования ответственности юридического лица

Создавая лучшее, объединяем вместе





# Страхование ответственности юридических лиц

10 лет вместе с Вами

**NB!** Примерные формулировки договора страхования ответственности юр.лица:

- 1. Объект страхования:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 2. Страховой случай :** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности
- 3. Страховая сумма:**  $\geq 5\ 000\ 000$  (пять миллионов) рублей.

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





*10 лет вместе с Вами*

## Регулирование оценочной деятельности

Министерство экономического развития Российской Федерации:

- ✓ формирование и утверждение программы разработки ФСО
- ✓ разработка и утверждение ФСО и методических указаний о ГКО

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии:

- ✓ ведение единого государственного реестра СРО оценщиков
- ✓ осуществление надзора за выполнением СРО оценщиков требований ФЗ
- ✓ обращение в суд с заявлением об исключении СРО оценщиков из единого государственного реестра по месту его ведения
- ✓ ведение реестра квалификационных аттестатов
- ✓ ведение сводного реестра членов СРО оценщиков
- ✓ возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении должностных лиц СРО

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





# Регулирование оценочной деятельности

*10 лет вместе с Вами*

## Совет по оценочной деятельности:

- ✓ рассматривает вопросы государственной политики в области оценочной деятельности
- ✓ рассматривает проекты ФСО и рекомендует либо не рекомендует их к утверждению
- ✓ рассматривает предложения по совершенствованию деятельности СРО оценщиков
- ✓ вносит типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению СРО оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований ФЗ, ФСО, НПА, Сип СРО, ПДиПЭ
- ✓ рассматривает обращения и ходатайства СРО оценщиков
- ✓ рассматривает проекты НПА в области ОД

## Состав Совета по оценочной деятельности:

- ✓ семь представителей потребителей оценочных услуг
- ✓ два представителя Минэкономразвития
- ✓ один представитель Росреестра
- ✓ семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков
- ✓ семь представителей юридических лиц, которые соответствуют ст. 15.1

- ✓ Председателем Совета является Министр экономического развития
- ✓ В целях подготовки решений Совета создаются его рабочие органы не из членов Совета
- ✓ Освещение деятельности на сайте

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





# Регулирование оценочной деятельности

*10 лет вместе с Вами*

## Национальное объединение СРО оценщиков :

- ✓ разрабатывает ФСО за исключением ГКО
- ✓ объединяет 75% СРО оценщиков и 50% оценщиков, право осуществления ОД которых не приостановлено
- ✓ не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и иную приносящую доход деятельность
- ✓ компетенция и порядок принятия решений органами управления
- ✓ размещение информации о деятельности, решениях и документах на сайте
- ✓ основания и порядок прекращения регистрации в качестве НО
- ✓ НСОД обязан привести свою деятельность в соответствие в течение 90 дней

## СРО оценщиков:

- ✓ 300 членов, отвечающих требованиям к субъектам ОД
- ✓ наличие сайта и раскрытие информации в соответствии с 315-ФЗ
- ✓ разработка ПДиПЭ в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики
- ✓ разработка внутренних документов в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб
- ✓ хранение и ведение учета жалоб
- ✓ предоставление Росреестру информации для ведения единого сводного реестра оценщиков
- ✓ предоставление Росреестру сведений о членстве в национальном объединении СРО оценщиков

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





## Контроль деятельности членов

*10 лет вместе с Вами*

- ✓ Контроль деятельности членов в части соблюдения ими требований ФЗ, ФСО, НПА, СиП, ПДиПЭ
- ✓ ПДиПЭ должны соответствовать типовыми правилами профессиональной этики
- ✓ Условия членства: наличие образования и отсутствие судимости. Контроль соответствия
- ✓ Коллегиальный орган управления утверждает Положение о порядке осуществления контроля:
  - 1) процедура проведения плановых и внеплановых проверок членов,
  - 2) порядок взаимодействия структурного подразделения, осуществляющего контроль с членами и другими структурными подразделениями СРО
  - 3) порядок оформления результатов проверок
- ✓ Ежегодный план проверок членов утверждается коллегиальным органом управления и размещается на официальном сайте не позднее 15 декабря предшествующего года
- ✓ По результатам проведенной проверки составляется акт проверки в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб
- ✓ Общий срок рассмотрения жалобы с даты ее поступления в СРО оценщиков до даты принятия решения дисциплинарным комитетом не может превышать шестидесяти дней

*Создавая лучшее, объединяем вместе*





## Рассмотрение жалоб и дел о нарушении

*10 лет вместе с Вами*

- ✓ Действия (бездействие) эксперта (ов) при экспертизе отчета и результаты экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в СРО оценщиков или оспорены в судебном порядке
- ✓ Внутренние документы СРО оценщиков должны соответствовать требованиям к рассмотрению жалоб и включать: требования к жалобам, порядок и сроки рассмотрения жалоб, порядок и основания применения к члену СРО оценщиков мер дисциплинарного воздействия
- ✓ Результаты рассмотрения жалобы, решения ДК, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в СРО оценщиков или оспорены в судебном порядке
- ✓ Новые меры дисциплинарного воздействия:
  - 1) рекомендация о приостановлении права осуществления оценочной деятельности
  - 2) рекомендация о приостановления деятельности эксперта, подлежащая утверждению коллегиальным органом управления
  - 3) рекомендация об исключении из состава экспертного совета, подлежащая утверждению общим собранием членов
- ✓ Основания для принятия рекомендации об исключении из членов СРО:
  - 1) невыполнение предписания после приостановления права осуществления оценочной деятельности
  - 2) неоднократное не предоставление информации и документов для проверки
  - 3) предоставление подложных документов при вступлении
  - 4) осуществлении ОД в период приостановления права осуществления ОД
  - 5) проведение экспертизы в период приостановления деятельности эксперта
  - 6) несоответствие ст.16
  - 7) более 2 мер в течение года

*Создавая лучшее, объединяем вместе*



## Информационная открытость

- ✓ Информация об отчете об оценке государственного и муниципального имущества и информация об экспертном заключении на такой отчет подлежат размещению оценщиком через полгода в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц [www.fedresurs.ru](http://www.fedresurs.ru)
- ✓ Отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)
- ✓ Дополнительная информация, подлежащая размещению на сайте СРО оценщиков:
  - 1) об отчетах своих членов за три года с указанием даты составления и порядкового номера отчета, объекта оценки, определенного вида стоимости, ФИО оценщика, наименования юридического лица, заключившего соответствующий договор
  - 2) о жалобах: заявитель, член СРО оценщиков, дата поступления, предмет жалобы, срок и результат рассмотрения
  - 3) о статусе членов СРО оценщиков, приостановлении права осуществления ОД или деятельности эксперта
  - 4) о соответствии юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ст.15.1
- ✓ Оценщик должен дополнительно предоставлять в СРО:
  - 1) информацию об изменении сведений в реестре в течение трех дней
  - 2) о соответствии юридического лица и изменениях в течение десяти дней
  - 3) ежеквартально информацию о подписанных отчетах в указанном периоде







10 лет вместе с Вами

СРО обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов СРО за исключением сведений о месте жительства, паспортных данных и иных сведений, если доступ к ним ограничен федеральными законами



Создавая лучшее, объединяем вместе

ФИО	
Регистрационный номер	
Дата регистрации в реестре	
Статус/Соответствие требованиям к членству	
Дата рождения	
Место рождения	
ИНН	
Номера контактных телефонов	
Адрес электронной почты	
Почтовый адрес	
Трудовой стаж	
Стаж оценочной деятельности	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, в случае наличия такового	
Справка об отсутствии судимости	
Размер взноса в компенсационный фонд	

Образование:				
Вид образования	Направление	Номер диплома	Дата выдачи диплома	Кем выдан

Информация о договоре страхования ответственности			
Размер страховой суммы	Номер договора	Сведения о страховщике	Дата окончания действия договора страхования

Сведения о результатах проведенных проверок					
Тип проверки	Период /Дата проверки	Результат проверки	Мера дисциплинарного воздействия	Основание/дата	Информация о погашении

Информация об отчетах:								
Год	Бизнес	Недвижимость	Автотранспорт	Машины и оборудование	Интеллектуальная собственность	Услуги	Другое	Всего

Дата и основание прекращения членства
---------------------------------------



*10 лет вместе с Вами*

# Ответы на вопросы спасибо за внимание



*Создавая лучшее, объединяем вместе*