



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков**

«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Б.Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50
www.srosovet.ru mail@srosovet.ru

Председателю Государственной думы
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину

103265, Москва, ул. Охотный ряд, д. 1

Исх. № 13/05-1 от 13.05.2016 г.

О направлении позиции
по законопроекту № 985769-6

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На официальном сайте Государственной Думы Российской Федерации в автоматизированной системе обеспечения законодательной деятельности была размещена информация о рассмотрении во втором и третьем чтении Проекта Федерального закона № 985769-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект № 985769-6).

Текст Законопроекта № 985769-6 в редакции ко второму и третьему чтениям, в который были внесены существенные изменения в части регулирования оценочной деятельности, ранее нигде не размещался и не обсуждался ни с уполномоченными органами по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, ни с оценочным сообществом. По сути - это совершенно иной законопроект.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Партнерство), как организация, представляющая интересы более 2000 оценщиков, являющихся членами Партнерства, считает недопустимым внесения столь существенных изменений в регулирование оценочной деятельности без обсуждения с представителями профессионального сообщества.

Обсуждения и дополнительной проработки требуют следующие вопросы:

1. Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности.

Законопроект № 985769-6 предлагает в целях подтверждения уровня квалификации ввести обязательный квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, который необходимо сдавать каждые три года.

Данная норма не приведет к заявленным в Законопроекте целям. В настоящее время уже существует процедура сдачи квалификационного экзамена лицами, желающими стать экспертами саморегулируемой организации оценщиков. Практика показала всю несостоятельность данной процедуры. Ряд вопросов, которые были разработаны для сдачи экзамена, некорректно сформулированы еще при составлении, а после существенного изменения оценочного законодательства, так и вообще стали неверными, при этом изменения в вопросы и ответы до сих пор внесены не были.

При этом сама процедура сдачи квалификационного экзамена по оценочной деятельности в форме теста не позволяет подтвердить квалификацию оценщика, а лишь позволяет узнать насколько хорошо лицо смогло заучить необходимые варианты ответов.

С учетом специфики оценочной деятельности отличная сдача лицом экзамена в форме теста не позволит определить насколько качественно им будет выполнен отчет об оценке.

Также Законопроектом № 985769-6 предлагается дополнить статью 4 частью третьей следующего содержания: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате».

При этом в Законопроекте не указано, какой именно орган будет определять количество таких направлений. Сколько их требуется? 4, 10, 20? Сколько экзаменов необходимо сдавать оценщику каждые три года? Напомним, что с лиц, сдающих квалификационный экзамен, взимается плата за его сдачу.

В настоящее время практически все оценщики имеют диплом о прохождении профессиональной подготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», который позволяет оценщикам оценивать любые объекты оценки. Введение направлений деятельности снизит конкурентоспособность оценщиков, которые только начинают свою деятельность и не имеют финансовой возможности (плата за проезд к месту проведения экзамена и за сам экзамен) сдать экзамены по всем направлениям.

Партнерство обращает внимание на то, что саморегулируемые организации оценщиков постоянно проводят образовательные мероприятия для своих членов. Так, Партнерство регулярно проводит мероприятия по наиболее актуальным вопросам оценочной деятельности как в форме вебинаров, так и в очной форме на территории всей Российской Федерации. В данных мероприятиях ежегодно принимают участие

более 1 500 человек. При этом для членов Партнерства такие мероприятия проводятся на бесплатной основе.

Таким образом, Партнерство считает нецелесообразным введение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.

2. Полномочия Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Законопроект предлагает изложить абзац седьмой части второй статьи 19.1 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в следующей редакции: «одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости».

Тем самым из полномочий Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее – Совет по оценочной деятельности) исключается полномочие по рассмотрению проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и представлению рекомендации по их утверждению, ограничив сферу деятельности Совета по оценочной деятельности лишь одобрением методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости.

Данное регулирование недопустимо, так как планомерно ведет к переходу от саморегулирования оценочной деятельности (принятия нормативных актов с учетом позиции как профессионального оценочного сообщества, так и мнения потребителей оценочных услуг) к государственному регулированию данной области.

Исключение же из функционала Совета по оценочной деятельности полномочий по рассмотрению и одобрению методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, планомерно ведет к выведению деятельности по определению кадастровой стоимости из регулирования оценочной деятельности

Таким образом, Партнерство считает необходимым исключить из Законопроекта № 985769-6 подпункт а) пункта 10 статьи 3.

3. Экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

В отличие от действующего Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», законопроект не предусматривает экспертизу в саморегулируемых организациях оценщиков ни отчетов об определении кадастровой стоимости, ни отчетов об оценке, предоставляемых в комиссии по рассмотрению споров об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Отказ от экспертизы несет в себе риски снижения качества подготавливаемых отчетов, что в случае с отчетами об определении кадастровой стоимости приведет к увеличению числа обращений в рамках оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, а в случае с отчетами, направляемыми в комиссии, – к увеличению нагрузки на членов комиссии по их проверке. Увеличение нагрузки приведет к дополнительной волоките и невозможности полноценно рассматривать представляемые документы, что скажется на обоснованности принятых решений. Экспертиза в саморегулируемой организации оценщиков позволяет существенно повысить качество представляемых в комиссии отчетов об оценке, в этом есть прямая заинтересованность и заявителей, и государства.

Наличие такого «фильтра», как экспертиза саморегулируемой организации оценщиков, также удерживает рынок оценочных услуг (для целей оспаривания) от ценового демпинга в ущерб качеству, поскольку необходимость прохождения экспертизы отчета об оценке, а, следовательно, более тщательной проработки отчета об оценке, не позволяет необоснованно снижать цены на данные оценочные услуги.

Учитывая вышеизложенное, Партнерство считает необходимым оставить действующее требование об обязательной экспертизе отчета об определении кадастровой стоимости, а также предоставлении в комиссии положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков в случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30%.

Следует отметить, что в 2015 году вступили в силу ряд положений Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», направленных на повышение качества экспертизы отчетов об оценке. Так, действующее законодательство предусматривает, что при проведении экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объекта помимо проверки отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, необходимо также проверить отчет с целью подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. При этом размер возмещения заказчику оценки и (или) третьему лицу убытков или имущественного вреда, который производится за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются эксперт или эксперты, выдавшие положительное заключение на отчет об оценке, был увеличен с одного до пяти миллионов рублей.

В законопроект также включены положения, которые положительно повлияют на оценочную деятельность. Например, к таким положениям можно отнести снятие ограничения на проведение экспертизы отчетов об оценке исключительно в той саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, подписавший отчет об оценке. Возможность проведения экспертизы в любой саморегулируемой организации позволит сделать рынок услуг по экспертизе отчетов более прозрачным и объективным. При этом, даже такие положительные моменты законопроекта нуждаются в дополнительной проработке.

В связи с вышеизложенным, просим Вас направить Законопроект № 985769-6 на согласование и доработку в Минэкономразвития России, Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Президент



А.В. Каминский