**Замечания В.И. Лебединского на ФСО1-3 от 16.04.15**

**На версию ФСО 1-3, представленную на сайте МЭР** [**http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/council/2015041304**](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagment/activity/council/2015041304)

Ряд замечаний был учтен в исправленной версии ФСО1-3, вместе с тем остались ряд существенных и редакционных вопросов.

ФСО-2 считаю возможным согласовать, замечание устранено.

**ФСО 1**

| **Пункт** | **Текущая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Существенные замечания** | | | |
| 12, 13 | 12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами  13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах совершенных сделок и (или) характеристиках объектов-аналогов.  При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений. | Пункт 12 – ок  Пункт 13.  Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов и(или) информации о совершенных сделках с объектом оценки.  Вариант 2  Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.  При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений. | В предыдущей версии, на которую я писал замечания текст был такой.  «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, **а также** информации о совершенных сделках с объектом оценки.  Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.»  Соответственно ч указывал, что «а также» трактуется юристами как «и», если оставить а также, то подход моно будет применять только, когда будут данные И о сделках с самим объектов оценки. Это замечание касалось объединенного условия «И» о наличии как данных об аналогах, так и данных о сделках с самим объектам. Внесенное изменение поменяло вообще смысл фразы, разделив цены и характеристики аналогов и убрав информацию о сделка с самим объектом.  Текущая редакция имеет несколько противоречий.  1. Сначала пишется о ценах совершенных сделок, хотя понятно, что речь должна идти просто о ценах (читай сделок или предложений).  2. Зачем-то дается выбор между ценами сделок и характеристиками аналогов. Это вообще разные смысловые категории.  Можно подкорректировать и эту редакцию, чтобы она приобрела правильный смысл (см. вариант 2), но в этом случае выпадает вариант с инфой о сделках с самим объектом, что не критично. |
| ??? | Пропал пункты, ограничивающий использование отчетов по датам оценки!!! | Добавить пункт как в старом ФСО  Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. | Ренее в ФСО1 было  8. …Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.  26. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.  В ФЗ 135 есть Статья 12.  Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.  Теперь получается, что можно, например, продавать федеральную и муниципальную собственность, оценивая ее на дату 1,2, или сколько угодно лет назад. |
| 25 | Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов). | Исключить | Есть ряд аргументов против этого пункта:  1. Пункт нагружает оценщика надуманной задачей определения диапазона результатов для каждого подхода (метода), не несущей никакой практической значимости.  2. Оценщик сам определит существенно расхождение или нет, не нужно пытаться избыточно прописать каждый методический шаг ведь это стандарт, а не методические рекомендации.  3. В международной практике отсутствуют такие требования и даже рекомендации, за исключение сложных объектов, рассчитываемых сценарными подходами.  4. До настоящего времени, несмотря на то, что ФСО7 уже полгода требует интервалы, нет научно обоснованной и практически реализуемой методики для интервалов и оценщики либо пишут диапазоны с потолка, либо включают в задание отказ от них. Поэтому следует сначала подготовить метод рекомендации по интервала, в том числе в подходах, апробировать их, а потто уже внедрят в ФСО, если это окажется успешным.  5. «Существенность» много раз используется и в ФЗ-135 и в других ФСО. В ряде случаев законодатель использует понятия неопределенного содержания, предоставляя субъектам широкую свободы "саморегулирования" поведения, что находит отражение в создании и функционировании правовых норм с оценочными понятиями. К таким понятиям относится, например, «существенность». Гражданский кодекс РФ для характеристики: нарушения (ст. ст. 222, 450, 475, 503, 523, 599, 605, 614, 1234), недостатка (ст. ст. 723, 737), изменения обстоятельств (ст. 451), значения (ст. ст. 178, 388), интереса (ст. 252), снижения (ст. ст. 285, 577), ухудшения (ст. ст. 614, 619), превышения (ст. 709), возрастания (ст. 709), обстоятельств (ст. 944), влияния (ст. 959), части (ст. ст. 1270, 1317, 1324), затрат (ст. 1334). Указание на "существенные нарушения" содержат Законы: "Об обществах с ограниченной ответственностью", "Об акционерных обществах", "О несостоятельности (банкротстве)", "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации". Понятие «существенности» применительно к фактам используется в Законах "О банках и банковской деятельности", "О рынке ценных бумаг". В подавляющем большинстве случаев критерии существенности законодателем не определены. |
| **Несущественные замечания** | | | |
| 10 | Объект аналог – объект, сходный.. | Объект**-**аналог | Редакция (во всех ФСО объект-аналог написано через дефис) |
| 12 | В описании подходов оценки разный формат указания на исходную информацию. | …подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная информация … | Целесообразно привести к единому формату |
| 20 | Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. | Исключить | Не нужно прописывать, что может появиться в профильных стандартах, это избыточное уточнение. Не нужно акцентировать внимания на непонятных «критериях признания». Суды уже начали писать некорректные замечания на критерии сходимости аналогов. |

**ФСО3**

| **Пункт** | **Текущая редакция** | **Предлагаемая редакция** | **Обоснование** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Существенные замечания** | | | |
| 8з) | анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. При этом использование данных должно быть обосновано; | анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. | Исключить про обоснование использования данных.  Что за данные имеются ввиду? Оценщик всегда использует некие данные в анализе рынка, зачем обосновывать сам факт использования.  По тексту ФСО и так достаточно требований к источникам информации и способам ее подтверждения (п.5, 10, 11, 12, 13) |
| **Несущественные замечания** | | | |
| 8д) | информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | д) информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации  и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (в случае их привлечения) | Отсутствие такой информации «формалисты» трактуют как нарушение, хотя в 99,9% случаев никого оценщик не привлекает, такое уточнение в скобках позволит закрыть этот вопрос |