



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

**НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ДОГОВОРА,
КАК ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ПРИ
ИССЛЕДОВАНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ПРЕДСТАВЛЕННОГО
В КАЧЕСТВЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА ПО ДЕЛУ (АПК, ГПК, КАС).**

Сергей Печкин

Квалифицированный оценщик, юрист, судебный эксперт.
Директор ООО «Палата профессиональной оценки»
Эксперт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»
Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»
Телефон: 8 909 191 9348
E-mail: tyumen2000@mail.ru

г. Уфа. 08 ноября 2018 года

1. ДОГОВОР, КАК ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основаниям для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления посвящена Глава II Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Далее также - Закон об оценке):

Ст. 9 установлено, что **основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки** указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, по правилам ст. 11 Закона об оценке **является отчет об оценке объекта оценки** (далее также - Отчет).

Согласно статьи 12. Закона об оценке **Отчет является документом, содержащим сведения доказательственного значения.**

Конституционным Судом РФ в абзаце 4 пункта 4.1. Постановления от 05.07.2016 N 15-П установлено: **«рыночная стоимость** является условной, но считается достоверной и **подлежит признанию** не в силу состоявшегося согласования или доказанного факта уплаты цены по известной реальной сделке, а **в силу закона**, в том числе во исполнение статьи 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", **поскольку ее величина исчислена и обоснована в отчете оценщика по законно установленным правилам** и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами»

П. 23. ФСО №1 устанавливает, что **проведение оценки включает этап заключения договора** на проведение оценки, **включающего задание на оценку.**

Отправной точкой при оценке достоверности любого отчета об оценке, представленного в качестве доказательства должно быть правило ч. 2 ст. 55 ГПК РФ, ч. 3 ст. 59 КАС РФ, «Доказательства, полученные с нарушением закона, не имеют юридической силы и не могут быть положены в основу решения суда», ч. 3 ст. 64 АПК РФ, 3. «Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона».

2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА

Договор на проведение оценки может быть заключен только в отношении указанных в статье 5 Закона об оценке объектов:

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Предмет Договора на проведение оценки должен содержать описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию.

Услуги (объём и содержание), оказываемые Оценочной компанией Заказчику на основании Договора ограничены составлением Отчета, соответствующего требованиям действующего законодательства РФ об оценочной деятельности.

3. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Договор должен **соответствовать обязательным** для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (**императивным нормам**), действующим в момент его заключения (ст. 422. ГК РФ)

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме и должен содержать (**ст. 10. Закона об оценке**):

сведения об оценщике(-ах), которые будут проводить оценку, в том числе:

- фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование СРО, членом которой является оценщик, и место нахождения этой СРО;

сведения о независимости оценочной компании и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке.

сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, **за нарушение требований договора на проведение оценки** и договора страхования ответственности за **причинение вреда имуществу третьих лиц** в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

указание на стандарты оценочной деятельности, применяемые при проведении оценки;
указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;

цель оценки;

вид определяемой стоимости объекта оценки;

дату определения стоимости объекта оценки;

П. 21 ФСО № 1 неотъемлемой частью договора на проведение оценки устанавливает
Задание на оценку, которое должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ

Пункты	Наименование Федерального стандарта	Реквизиты документа об утверждении
п. 8-9	ФСО N 7 Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
п. 5	ФСО N 8 Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
п. 4, 5, 7, 10, 11	ФСО N 9 Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
п. 6-9	ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
п. 8, 9	ФСО N 11 Оценка НМА и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
п. 7	ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
п. 6, 7	ФСО N 13 Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Согласование именно существенных условий является необходимым и достаточным, для того чтобы договор считался заключенным.

- условия о предмете договора (п. 1 ст. 432 ГК).
- условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные.
- условия, которые необходимы для договоров данного вида.
- **условия, достижение соглашения по которым необходимо по заявлению одной из сторон.**

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, **с учетом допущений** (П. 4. ФСО №3).

Вне зависимости от вида объекта оценки **в отчете об оценке должно содержаться задание на оценку** в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (П. 8а. ФСО №3).

Допущения, на которых должна основываться оценка установлены требованиями п. 21Ж ФСО №1, как **обязательный пункт задания на оценку**. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки, поэтому допущения, на которых должна основываться оценка согласовываются сторонами указанного договора **и не могут быть изменены оценщиком в одностороннем порядке**

Допущения, на которых должна основываться оценка, указанные в задании на оценку и подписанные сторонами, при подписании договора на проведение оценки, **не являются тождественными допущениям принятым при проведении оценки** объекта оценки, являющимися частью отчета об оценке, согласно п. 8в ФСО №3.

В абзаце 6 ст. 10 Закона об оценке, существенным условием назван размер денежного вознаграждения за проведение оценки.

В оценочной деятельности определение размера платы за оказание услуг регулируется «Отраслевым соглашением в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2015-2017 годы», зарегистрированным в Федеральной службе по труду и занятости (Роструд), рег. номер № 32/15-17 от 29.12.2014г. (далее Отраслевое соглашение). Отраслевое соглашение, заключено на федеральном уровне социального партнерства на основе Конституции Российской Федерации, Трудового кодекса Российской Федерации, и других нормативно-правовых актов.

Верховный суд Российской Федерации определением от 6 июня 2014 г. N72-КГ14-1 установил, что **при отсутствии мотивированного письменного отказа работодателя присоединиться к заключенному на федеральном уровне отраслевому тарифному соглашению, такое соглашение распространяется на него в полном объеме.**

Соглашение действует в отношении всех работников, состоящих в трудовых отношениях с работодателями, указанными в чч. 3 и 4 ст. 48 ТК РФ.

На основании ст. 721 ГК РФ, если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Стоимость услуг по установлению рыночной стоимости в отношении объектов оценки должна быть установлена **в соответствии с методикой определения минимального размера платы** за оказание услуг по составлению отчета об оценке.

Согласно указаний п. 4.9. указанной методики, являющейся Приложением 1 к Отраслевому соглашению, при определении точного размера платы за оказание услуг по составлению отчета об оценке определенного (указанного в договоре на оказание оценочных услуг) объекта оценки необходимо воспользоваться следующей формулой:

$P = 3\,339 * Чч * Ки$, рублей

При этом для определения значения Чч – нормированных временных затрат в человеко-часах – необходимо воспользоваться Приложением № 2 к настоящему Отраслевому соглашению;

Ки(год) – коэффициент годовой инфляции.

Установление размера платы за оказание услуг по оценке, ниже тарифов, установленных Отраслевым соглашением, можно признать получением доказательств, с нарушением федерального законодательства.

5. НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ДОГОВОРА.

На суд первой инстанции возложена обязанность непосредственно исследовать доказательства по делу (ст. 157 ГПК РФ, ст. 13 КАС РФ, ст. 162 АПК РФ), в том числе **ознакомиться с письменными доказательствами**, в качестве которых выступает договор на проведение оценки и отчет об оценке.

Исследуя договор на проведение оценки, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (ст. 1, 20 Закона об оценке), при этом **суду надлежит выяснить**:

1. **Тожественность заказчика оценки**, указанного в договоре и в отчете об оценке.

По правилам ст. 6 Закона об оценке, безусловное право на проведение оценщиком оценки объектов оценки имеют только собственники объектов оценки, на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

2. **Относится ли объект оценки**, к объектам, перечисленным **статье 5 Закона** об оценке.

3. **Тожественность описания объекта оценки** в договоре и в отчете об оценке, и возможность осуществить их идентификацию.

4. **Отвечает ли оценщик, указанный в договоре** на оценку и составивший отчет о рыночной стоимости, требованиям законодательства об оценочной деятельности, предъявляемым к оценщикам (Страхование, членство в СРО, наличие квалификационного аттестата по направлению, соответствующему объекту оценки).

5. **Отвечает ли юридическое лицо (ЮЛ)**, указанное в договоре на оценку, с которым оценщик заключил трудовой договор, требованиям законодательства об оценочной деятельности, предъявляемым к оценочным компаниям.

- **имеет в штате не менее двух оценщиков**, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;
- **страхует ответственность ЮЛ за нарушение договора** и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц на срок не менее чем один год и сумму не менее 5 миллионов рублей.

ЮЛ, в силу ст. 4 Закона об оценке, не является субъектом оценочной деятельности, поэтому не может страховать ответственность при осуществлении оценочной деятельности, т.к. де факто ее не осуществляет. Объекты страхования совершенно разные. У физического лица – причинение ущерба (Ст. 15 ГК РФ). У ЮЛ – нарушение договора и вред имуществу (Ст. 931, 932 ГК РФ).

6. **Соответствие задания на оценку**, являющегося неотъемлемой частью договора, **дополнительным требованиям федеральных стандартов** оценки по видам объектов оценки и иным особенностям оценки.

7. **Тождественность задания на оценку, подписанному заказчиком оценки,** заданию, содержащемуся в отчете об оценке, в том числе идентичность допущений, на которых должна основываться оценка, как существенных условий, необходимых заказчику оценки.

8. При отсутствии мотивированного письменного отказа оценочной компании присоединиться к заключенному на федеральном уровне отраслевому тарифному соглашению, **соответствие размера платы за оказание услуг «Отраслевому соглашению** в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2015-2017 годы», рег. номер в Роструде 32/15-17 от 29.12.2014г.

6. МОТИВЫ, ПО КОТОРЫМ СОСТАВЛЕННЫЙ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, НЕ МОЖЕТ РАСЦЕНИВАТЬСЯ КАК ДОПУСТИМОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

Оценка относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства в отдельности, а также оценка достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности является исключительной прерогативой суда.

Поскольку закон требует документального оформления факта выполнения оценочных услуг, данное обстоятельство не может подтверждаться свидетельскими показаниями и иными доказательствами. Проведение оценки включает этап заключения договора, включающего задание на оценку. Ввиду того, что основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, а итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки, **исследование данного договора**, при исследовании отчета об оценке, представленного в качестве доказательства по делу и взаимной связи доказательств в их совокупности **полностью отвечает правилам относимости и допустимости доказательств.**

Возможные мотивы принятия или не принятия доказательств:

Содержание раздела отчета «Задание на оценку» не соответствует заданию на оценку в составе договора на проведение оценки, что нарушает существенные условия, необходимые заказчику по договору оказания услуг.

Лицо, указанное в качестве оценщика в договоре на оценку, не является тождественным лицу, составившему отчет о рыночной стоимости, что является нарушением правила о личном исполнении услуг установленного статьей 780 ГК РФ.

Лицо, указанное в качестве оценщика в договоре на оценку, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, предъявляемым к оценщикам. В частности, исходя из положений абзаца первой статьи 4, статьи 15, абзаца четвертого статьи 15.1, статьи 24.7 Закона об оценочной деятельности отсутствие в отчете сведений об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика и непредставление иных доказательств, подтверждающих такие обстоятельства, свидетельствует о том, что данное лицо не является субъектом оценочной деятельности, а составленный им отчет не может расцениваться как допустимое доказательство (статья 60 ГПК РФ, статья 61 КАС РФ).

Юридическое лицо, которое заключило с заказчиком договор на проведение оценки (далее также - оценочная компания), не имея надлежащего договора страхования, фактически не имело права заключать договора на оценку. В соответствии со ст. 932 ГК РФ по договору страхования риска ответственности за нарушение договора может быть застрахован только риск ответственности самого страхователя. Договор страхования, не соответствующий этому требованию, ничтожен.

Ввиду отсутствия соблюдения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» юридическим лицом и не соблюдения указанных требований оценщиками, заключившими трудовой договор с юридическим лицом данное юридическое лицо не является оценочной компанией соответствующей требованиям ст. 15.1. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998, а составленный от имени указанного юридического лица, отчет не может расцениваться как допустимое доказательство.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, его глава 10, относит к судебным расходам, т.е. затратам, понесенным в целях реализации права на доступ к правосудию участниками процесса в ходе рассмотрения административного дела, государственную пошлину и издержки, которые связаны с рассмотрением административного дела, включая суммы, подлежащие выплате экспертам и специалистам, и перечень которых не является исчерпывающим (статьи 103 и 106). Аналогичные положения содержит глава 9 АПК Российской Федерации.

Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Расходы на составление отчета об оценке соответствуют размеру этих расходов ценам, сложившимся на региональном рынке оценочных услуг и определены в соответствии с методикой определения минимального размера платы физическому лицу, либо юридическому лицу (работодателю) за оказание услуг по составлению отчета об оценке для всех видов объектов оценки, согласно Приложения № 1 к Отраслевому соглашению в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2015-2017 годы, зарегистрированного в Федеральной службе по труду и занятости (Роструд), рег. номер № 32/15-17 от 29.12.2014г.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



общество с ограниченной ответственностью
**«Западно-Сибирская Палата
профессиональной оценки»**

Сергей Печкин

Квалифицированный оценщик, юрист, судебный эксперт.

Директор ООО «Палата профессиональной оценки»

Эксперт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

Член Союза судебных экспертов «Экспертный совет»

Телефон: 8 909 191 9348

E-mail: tyumen2000@mail.ru