

Решение
Дисциплинарного комитета Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
От «30» декабря 2021 г. (протокол № 24)

1. Слушали: заявление Шаймуратовой Альбины Радимовны (реестровый № 2739 от 11.11.2019 г.) от 10.12.2021 № б/н (вх. 10.12.2021 № 10/12/21-5) на обжалование результатов рассмотрения жалобы Акционерного общества «Транснефть-Урал исх. № б.н. (вх. от «08» ноября 2021 г. № 08/11/21-15) по Отчету № 038-1/02(21) от 31.12.2019 г.

17.12.2021 Дисциплинарный комитет Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Рассмотрев дело о применении в отношении Шаймуратовой Альбины Радимовны (реестровый № 2739 от 11.11.2019 г.) меры дисциплинарного воздействия, принял решение:

Применить в отношении Шаймуратовой Альбины Радимовны (реестровый № 2739 от 11.11.2019) меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.

10.12.2021 в Ассоциацию поступило заявление Шаймуратовой Альбины Радимовны (реестровый № 2739 от 11.11.2019) от 10.12.2021 № б/н (вх. 10.12.2021 № 10/12/21-5) о признании жалобы от Акционерного общества «Транснефть-Урал» исх. № б.н. (вх. от «08» ноября 2021 г. № 08/11/21-15) несоответствующей требованиям приказа Министерства экономического развития Российской Федерации №718 от 29.10.2020, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" по мотивам немотивированности и необоснованности нарушенных прав заявителя, а именно:

«Доводы заявителя считаю необоснованными по следующим причинам:

1. Тарифное ценообразование осуществляет иное юридическое лицо, а именно государственный комитет по тарифам и то только на часть производимой ими продукции, мой отчет никак не затрагивает права Заявителя.

2. Заявитель ссылается на нарушение прав «Других сфер экономики РФ», которые не определены, и не нарушаются моим отчетом об оценке.

3. Собственник не обязан предоставлять свой земельный участок в аренду Заявителю, тем более по стоимости указанной в моем отчете.

4. Заявитель не является заказчиком моего Отчета об оценке. Между моим заказчиком и Заявителем нет договорных обязательств.

5. У Заявителя имеется свой Отчет об оценке по данному земельному участку, выполненный АО «Эксперт-Оценка». В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность. Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Отчет об оценке, выполненный мною не обязывает Заявителя заключать договор аренды земельного участка по стоимости, указанной в отчете.

7. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Заявитель не обращался в суд по данному вопросу.

8. Заявителю мной предоставлялись подробные пояснения ранее по их «Замечаниям» в письменной форме письмо от 08.10.2021 г на 5 листах.

9. В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе согласно п. III 9 приказу Министерства экономического развития Российской Федерации №718 от 29.10.2020 г. Заявители не являются профессиональными оценщиками, тем не менее, указывают на «искусственное завышение» рыночной стоимости объекта оценки. Внеплановая проверка СРО по жалобе не проводится в отношении достоверности полученного результата на соответствие рынку. Подобная проверка ущемляет права моего заказчика (собственника объекта оценки) на принцип состязательности и равноправия сторон в судопроизводстве, акт проверки может неправильно быть истолкован судом, сторонами процесса.

10. Отчет об оценке выполнен с целью предоставления в суд, что отражено в Задании на оценку (стр. 6 Отчета), а не с целью заключения договорных обязательств. Интересы заявителя не затрагиваются, пользователями отчета является мой заказчик (собственник) и суд.

11. Оценщик считает, что жалоба является инструментом давления на оценщика, т.к. направлялись еще «Рецензии на отчет», «Замечания», «Письма» об «искусственном завышении стоимости» и нарушением ст 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «...Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки...».

На заседании Дисциплинарного комитета при рассмотрении заявления в том числе было учтено следующее:

1) 29.12.2021 в Ассоциацию дополнительно к материалам жалобы поступили разъяснения Акционерного общества «Транснефть-Урал» с приложениями: Выписка из ЕГРН на объект недвижимости с кадастровым номером 02:00:000000:92; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.11.2019 №02-000-08-2019 (копия); Договор аренды № ТУР-27-33-19-1268 от 05.07.2019 (копия); Приказ Минэнерго России №778 от 17.09.2018 об утверждении ДПТ (далее – Разъяснения).

Согласно Разъяснениям:

- АО «Транснефть-Урал» является собственником линейного объекта - магистральный нефтепродуктопровод «Салават-Уфа», кад. номер 02:00:000000:92 (далее – МНПП «Салават-Уфа»), в том числе расположенного на земельном участке с кадастровым номером 02:47:080901:1375 (предыдущий кад. номер ЗУ 02:47:000000:7119), принадлежащем Ахмадеевой И.В. (Заказчик Отчета об оценке № 038-1/02(21) от 31.12.2019 г., выполненного А.Р. Шаймуратовой)
- Размещение объекта на земельном участке предусмотрено документацией по планировке территории объекта федерального значения (ДПТ), утв. Приказом Минэнерго России №778 от 17.09.2018. Строительство объекта на земельном участке выполнено с согласия Собственника земельного участка Ахмадеевой И.В. (п.8.5.1 договора аренды №ТУР-27-33-19-1268 от 05.07.2019). Изменение местоположения построенного защитного сооружения не представляется возможным.
- В соответствии с п.8.5. указанного договора аренды, после завершения строительства объекта, сторонами предусмотрены условия урегулирования

имущественных отношений, в связи с размещением на земельном участке защитного сооружения с оформлением установленных законодательством документов. В целях заключения договора аренды на земельный участок под эксплуатацию объекта, была определена годовая арендная плата в размере 132 028 руб./год на основании Отчета об оценке №20-247/63-Н от 11.12.2020, выполненного АО «Эксперт-Оценка»

- Собственник земельного участка (кадастровый номер 02:47:080901:1375) И.В. Ахмадеева не согласилась с величиной годовой арендной платы в размере 132 028 руб./год и представила Отчет №038-1/02(21) от 31.12.2019г., выполненный ООО «ЦНЭ» (оценщик А.Р. Шаймуратова), в котором годовая арендная плата определена в размере 550 000 руб./год, т.е. в 4,17 раза выше

- АО «Транснефть-Урал» считает, что заключение договора аренды по ставкам существенно выше рыночных (с разницей в 4,17 раза) на основании Отчета №038-1/02(21) от 31.12.2019г., выполненного ООО «ЦНЭ» (оценщик А.Р. Шаймуратова) нарушает принципы разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, согласно ст. Гражданского Кодекса РФ. Данные нарушения ущемляют права АО «Транснефть-Урал» вынуждая в течение срока действия заключаемого договора платить необоснованно завышенную арендную плату.

2) Статьей 24.3 Закона об оценочной деятельности, а также пп. 6) п. 2. Приказа № 718 установлено, что в обращении должны содержаться доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков **нарушают или могут нарушить** права заявителя.

Вышеуказанными нормами не установлены требования (критерии) к доводам заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя.

Данная позиция высказывается контрольно-надзорным органом - Росреестром и подтверждается материалами судебной практики, в том числе:

- решением Арбитражного суда города Москвы от 11.08.2020 по делу № А40-56762/20-72-366, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2020, постановлением арбитражного суда Московского округа от 13.04.2021;

- решением Арбитражного суда города Москвы от 06.11.2020 по делу № А40-142041/20-139-1044, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2021, постановлением арбитражного суда Московского округа от 13.05.2021.

На заседании Дисциплинарного комитета 30.12.2021 были проанализированы материалы дела и доводы Заявителя и Оценщика, по итогам всем доводам в совокупности с материалами дела дана надлежащая оценка.

Постановили: руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» отказать в удовлетворении заявления Шаймуратовой Альбины Радимовны (реестровый № 2739 от 11.11.2019 г.) от 10.12.2021 № б/н (вх. 10.12.2021 № 10/12/21-5) на обжалование результатов рассмотрения жалобы Акционерного общества «Транснефть-Урал исх. № б.н. (вх. от «08» ноября 2021 г. № 08/11/21-15) по Отчету № 038-1/02(21) от 31.12.2019 г.

2. Слушали: дело о нарушении Епифановой Ларисой Максимовной (реестровый № 2619 от 22.11.2018 г.) требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в РФ», других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации; Федеральных стандартов оценки; Стандартов и правил Ассоциации «СРОО «ЭС», требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

По итогам плановой проверки (акт плановой проверки № 09/2619 – 21 от «30» сентября 2021 г.) Епифановой Ларисы Максимовны (реестровый № 2619 от 22.11.2018 г.) было выявлено следующее нарушение:

- Отсутствие действующего квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности

«22» октября 2021 г. Дисциплинарный комитет Ассоциации, руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», принял решение применить в отношении Епифановой Ларисы Максимовны (реестровый № 2619 от 22.11.2018 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде приостановления с 30.09.2021 г. права осуществления оценочной деятельности, обязав в срок до 30.12.2022 г. устранить выявленные нарушения, а именно:

- Предоставить действующий квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности.

По состоянию на 30.12.2021 г. Епифановой Ларисой Максимовной (реестровый № 2619 от 22.11.2018 г.) указанное выше нарушение не устранено.

Постановили: руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», применить в отношении Епифановой Ларисы Максимовны (реестровый № 2619 от 22.11.2018 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде рекомендации об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, которая подлежит рассмотрению и утверждению или отклонению Советом Ассоциации СРОО «ЭС».

3. Слушали: дело о нарушении Ахмедзяновым Артуром Ильнуровичем (реестровый № 1280 от «25» марта 2014 г.) требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации; Федеральных стандартов оценки; Стандартов и правил Ассоциации «СРОО «ЭС», требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

По итогам проведенного поквартального текущего мониторинга (Решение Департамента контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) от 01.10.2021 № 01/10/2021) Ассоциацией был выявлен факт несоответствия Ахмедзянова Артура Ильнуровича (реестровый № 1280 от 25.03.2021 г.) обязательному условию членства в саморегулируемой организации оценщиков, установленному абзацем четвертым части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (отсутствие действующего квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности).

«22» октября 2021 г. Дисциплинарный комитет Ассоциации, руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», принял решение применить в отношении Ахмедзянова Артура Ильнуровича (реестровый № 1280 от 25.03.2021 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде приостановления с 01.10.2021 г. права осуществления оценочной деятельности, обязав в срок до 01.01.2022 г. устранить выявленные нарушения, а именно:

- Предоставить действующий квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности.

По состоянию на 30.12.2021 г. Ахмедзяновым Артуром Ильнуровичем (реестровый № 1280 от «25» марта 2014 г.) указанное выше нарушение не устранено.

Постановили: руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», применить в отношении Ахмедзянова Артура Ильнуровича (реестровый № 1280 от «25» марта 2014 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде рекомендации об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, которая подлежит рассмотрению и утверждению или отклонению Советом Ассоциации СРОО «ЭС».

4. Слушали: заявление Орлова Александра Викторовича (реестровый № 51 от «20» октября 2010 г.) от 14.12.2021 № 6/н (вх. 14.12.2021 № 14/12/21-9) на обжалование результатов рассмотрения жалобы ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» исх. от 03.11.2021 № 06.01-16/1145 (вх. от «03» ноября 2021 г. № 03/11/21-14) по Отчету № К-14/07/21-1 от 14 июля 2021 г.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также пунктом 9 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718 "Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики" (далее – Приказ № 718) в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе.

17.12.2021 Дисциплинарный комитет Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», рассмотрев дело о применении в отношении Орлова Александра Викторовича (реестровый № 51 от «20» октября 2010 г.) меры дисциплинарного воздействия, принял решение:

Применить в отношении Орлова Александра Викторовича (реестровый № 51 от «20» октября 2010 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.

14.12.2021 в Ассоциацию поступило заявление Орлова Александра Викторовича (реестровый № 51 от «20» октября 2010 г.) от 14.12.2021 № б/н (вх. 14.12.2021 № 14/12/21-9) об обжаловании результатов рассмотрения жалобы.

На заседании Дисциплинарного комитета при рассмотрении заявления в том числе было учтено следующее:

1) В Отчете проведено согласование результатов двух подходов при существенном их расхождении (почти в два раза, в рамках доходного подхода получено 3 003 000 руб., а сравнительного 1 630 000 руб.)¹;

2) Статьей 24.3 Закона об оценочной деятельности, а также пп. 6) п. 2. Приказа № 718 установлено, что в обращении должны содержаться доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков **нарушают или могут нарушить** права заявителя.

Частью третьей статьи 24.3 Федерального закона об оценочной деятельности и подпунктом 6 пункта 2.1 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 N 718 "Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики" не установлены требования (критерии) к доводам заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя.

Данная позиция высказывается контрольно-надзорным органом - Росреестром и подтверждается материалами судебной практики, в том числе:

- решением Арбитражного суда города Москвы от 11.08.2020 по делу № А40-56762/20-72-366, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2020, постановлением арбитражного суда Московского округа от 13.04.2021;

- решением Арбитражного суда города Москвы от 06.11.2020 по делу № А40-142041/20-139-1044, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2021, постановлением арбитражного суда Московского округа от 13.05.2021.

На заседании Дисциплинарного комитета 30.12.2021 были проанализированы материалы дела и доводы Заявителя и Оценщика, по итогам всем доводам в совокупности с материалами дела дана надлежащая оценка.

Постановили: руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» отказать в удовлетворении заявления Орлова Александра Викторовича (реестровый № 51 от «20» октября 2010 г.) от 14.12.2021 № б/н (вх. 14.12.2021 № 14/12/21-9) на обжалование результатов рассмотрения жалобы ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» исх. от 03.11.2021 № 06.01-16/1145 (вх. от «03» ноября 2021 г. № 03/11/21-14) по Отчету № К-14/07/21-1 от 14 июля 2021 г.

¹ <http://sudsovet.ru/content/files/00/0f/1e/YDqa1s2klO86.pdf>

5. Слушали: дело о нарушении Грейнер Ларисой Александровной (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных членских взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности и о применении в отношении Грейнер Ларисы Александровны (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) меры дисциплинарного воздействия.

По итогам внеплановой проверки (акт внеплановой проверки № 55/2021 от «08» июня 2021 г.) Грейнер Ларисы Александровны (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) были выявлены следующие нарушения:

- имеется задолженность по членским взносам за 4-й квартал 2019 г. (8000 руб.), за 2020 г. (8000 руб.), за 1-2 кварталы 2021 г. (4000 руб.).

По состоянию на 23.06.2021 г. Грейнер Ларисой Александровной (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) указанные выше нарушения не устранены.

23.06.2021 г. Дисциплинарным комитетом Ассоциации было принято решение применить в отношении Грейнер Ларисы Александровны (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде предписания, обязав в срок до 21.07.2021 г. устранить выявленные в ходе внеплановой проверки нарушения, а именно:

- оплатить задолженность по членским взносам за 4-й квартал 2019 г. (8000 руб.), за 2020 г. (8000 руб.), за 1-2 кварталы 2021 г. (4000 руб.).

По состоянию на 21.07.2021 г. Грейнер Ларисой Александровной (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) указанные выше нарушения не устранены.

21.07.2021 Дисциплинарным комитетом Ассоциации было принято решение применить в отношении Грейнер Ларисы Александровны (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) меру дисциплинарного воздействия в виде приостановления права осуществления оценочной деятельности на срок 6 месяцев с 21.07.2021. В течении срока приостановления права осуществления оценочной деятельности устранить выявленные нарушения, а именно:

- оплатить задолженность по членским взносам за 4-й квартал 2019 г. (8000 руб.), за 2020 г. (8000 руб.), за 1-2 кварталы 2021 г. (4000 руб.).

По состоянию на 30.12.2021 г. Грейнер Ларисой Александровной (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.) указанные выше нарушения устранены (оплачена задолженность по членским взносам за 4-й квартал 2019 г. (8000 руб.), за 2020 г. (8000 руб.), за 1-2 кварталы 2021 г. (4000 руб.)).

Постановили: руководствуясь статьями 24.3, 24.4 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., Положением «О Департаменте контроля Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», а также Положением «О Дисциплинарном комитете Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: прекратить меру дисциплинарного воздействия в виде приостановления права осуществления оценочной деятельности и восстановить право осуществления оценочной деятельности Грейнер Ларисы Александровны (реестровый № 2013 от «25» апреля 2016 г.).