

Решение
Дисциплинарного комитета Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
от «19» февраля 2021 г. (протокол № 3)

1. Слушали: решение Совета Ассоциации «СРОО «ЭС» от 18.02.2021 г. (Протокол № 10/2021) по жалобу ГБУ "Центр государственной кадастровой оценки" исх. № 934 от 09.12.2020 г. (вх. № 24/12/20-6 от 24.12.2020 г.) на решение дисциплинарного комитета от 03.12.2020 (протокол № 25) в отношении жалобы ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» от 02.10.2020 № исх-802 (вх. от 13.10.2020 № 13/10/20-2) на Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от 13.12.2016) по отчету от 22.04.2020 № 2120).

18.02.2021 на заседании Совета Ассоциации было принято решение: с учетом поступивших дополнений от Заявителя (ГБУ "Центр государственной кадастровой оценки") и Оценщика (Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от «13» декабря 2016 г.):

1) удовлетворить жалобу ГБУ "Центр государственной кадастровой оценки" исх. от «09» декабря 2020 г. № исх-934 (вх. от «24» декабря 2020 г. № 24/12/20-6) на решение Дисциплинарного комитета от 03.12.2020 (решение № 25/2),

2) отменить решение Дисциплинарного комитета от 03.12.2020 (решение № 25/2) в части, касающейся оценщика Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от «13» декабря 2016 г.),

3) возвратить дело № 68/2020 о применении меры дисциплинарного воздействия в Дисциплинарный комитет Ассоциации для принятия соответствующего решения.

2. Слушали: жалобу ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» исх. от «17» декабря 2020 г. № 992 (вх. от «24» декабря 2020 г. № 24/12/20-5) на Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от «13» декабря 2016 г.) по Отчету № 2119 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кад. № 16:24:090603:400 площадью 23 892 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение».

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. 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", 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.

Исследовав в ходе внеплановой проверки изложенные в жалобе факты (акт внеплановой проверки № 101/2020 от «08» февраля 2021 г.), Ассоциация пришла к выводу об отсутствии в Отчете № 2119 "Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кад. № 16:24:090603:400 площадью 23 892 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение" от 22.04.2020 нарушений, указанных в жалобе ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» исх. от «08» февраля 2021 г. № 992 (вх. от «24» декабря 2020 г. № 24/12/20-5).

В соответствии с п. 40 Приказа № 718 в том случае, если до вынесения решения дисциплинарным комитетом по жалобе на тот же самый отчет об оценке или экспертное заключение, в которых выявлены нарушения требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, или на тот же факт нарушения правил деловой и профессиональной этики, который является предметом рассмотрения, поступает еще одна или несколько жалоб, данные жалобы, независимо от количества заявителей, объединяются в одно дело о применении меры дисциплинарного воздействия. По таким жалобам дисциплинарный комитет вправе применить одну меру дисциплинарного воздействия с учетом характера допущенного нарушения по совокупности поступивших жалоб.

Одновременно с этим необходимо учесть то, что согласно решению Верховного Суда Республики Татарстан от 08.12.2020 г. по делу № 3а-463/2020 ~ М-285/2020¹:

- В подтверждение своих доводов о величине рыночной стоимости земельного участка административный истец представил суду отчет об оценке от 22 апреля 2020 года № 2119, подготовленный оценщиком общества с ответственностью «КонТраст» Костюченко А.Ю. Согласно отчету рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 6 декабря 2019 года определена в размере **2 126 000 рублей** (т. 1 л.д. 13-127).

- Для проверки правильности определения в отчете об оценке рыночной стоимости земельного участка и установления ее действительной величины судом назначена экспертиза, проведение которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы недвижимости» Белай О.С.

- Как следует из заключения эксперта от 18 октября 2020 года № 144-Э/2020 (т. 2 л.д. 3-54), рыночная стоимость земельного участка в представленном административным истцом отчете об оценке определена неправильно. Отвечая на поставленные судом вопросы, эксперт определил рыночную стоимость земельного участка по состоянию на 6 декабря 2019 года в ином размере, который составил **2 081 471 рубль**.

- Определить кадастровую стоимость земельного участка (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства) площадью 23 892 квадратных метра с кадастровым номером, расположенного по адресу: <адрес>, указав ее равной рыночной стоимости в размере **2 081 471 рубль** по состоянию на 6 декабря 2019 года.

Разница полученной рыночной стоимости земельного участка в отчете об оценке и судебной экспертизе составила 0,02%.

Согласно п. 46 Приказа № 718 в исключительных случаях, связанных с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения жалобы либо дела о применении мер дисциплинарного воздействия, дисциплинарным комитетом принимается мотивированное решение об отложении рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия, но не более чем один раз в отношении одной жалобы либо одного дела и на срок не более чем тридцать дней с даты принятия такого решения.

Решили:

1) жалобы ГБУ "Центр государственной кадастровой оценки" на Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от «13» декабря 2016 г.) от 02.10.2020 исх. 802 (вх. от «13» октября 2020 г. № 13/10/20-2) по отчету об оценке от 22.04.2020 № 2120

¹ https://vs--tat.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&id=21610516&uid=e8c816f4-557f-4778-ad06-ca298217089f&deloid=1540005&caseType=&new=0&srv_num=1

«Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кад. № 16:24:090603:401 площадью 23 892 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение» и от «17» декабря 2020 г. № 992 (вх. от «24» декабря 2020 г. № 24/12/20-5) по отчету № 2119 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кад. № 16:24:090603:400 площадью 23 892 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение» объединить.

2) в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия, на основании п. 46, п. 67 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 г. № 718 отложить рассмотрение дела о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении Костюченко Артёма Юрьевича (реестровый номер № 2221 от «13» декабря 2016 г.). О месте и времени проведения заседания дисциплинарного комитета член СРОО, заявитель и члены Дисциплинарного комитета будут уведомлены в установленных законом порядке и сроки.

3. Слушали: жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан исх. от «29» декабря 2020 г. № 1-30/17184 (вх. от «14» января 2021 г. № 14/01/21-29) на Калеева Григория Владимировича (реестровый номер № 609 от «23» марта 2012 г.) по Отчету № 0155/30.12.2019 от 30.12.2019.

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. 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", 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.

Исследовав в ходе внеплановой проверки изложенные в жалобе факты (акт внеплановой проверки № 6/2021 от «02» февраля 2021 г.), Ассоциация пришла к выводу об отсутствии в Отчете № 0155/30.12.2019 от 30.12.2019 нарушений, указанных в жалобе Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан исх. от «02» февраля 2021 г. № 1-30/17184 (вх. от «14» января 2021 г. № 14/01/21-29) с дополнениями.

Решили: 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 процедуру рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия по жалобе Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан исх. от «29» декабря 2020 г. № 1-30/17184 (вх. от «14» января 2021 г. № 14/01/21-29) на Калеева Григория Владимировича (реестровый номер № 609 от «23» марта 2012 г.) по Отчету № 0155/30.12.2019 от 30.12.2019.