

uno

ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЕКТЫ ОБУЧЕНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
Институт профессионального образования

«Развитие оценочной деятельности в России»

Баку



Лектор – Усова Юлия Владимировна



Контакты:

+7 (915) 366-99-49

Usova@learnof.me

- ректор Института профессионального образования, МВА;
- член Рабочей группы в области услуг, связанных с недвижимым имуществом, и оценки имущества Евразийской экономической комиссии (ЕЭК);
- член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России;
- член Общественного совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
- руководитель рабочей группы по мониторингу плана мероприятий (дорожная карта) «Совершенствование оценочной деятельности»;
- заместитель Председателя Совета Саморегулируемой межрегиональной организации оценщиков;
- член Совета по профессиональным квалификациям (ТПП РФ);
- эксперт по разработке оценочных средств и проведению независимой оценке квалификаций.



Регулирование оценочной деятельности сейчас

КВАЛИФИКАЦИЯ



Профильное образование



Квалификационный экзамен по направлениям:

- оценка недвижимости
- оценка движимого имущества
- оценка бизнеса и НМА



Квалификационный аттестат по направлениям действует 3 года



Отсутствие судимости



Страховка



Взносы

РЕГУЛИРОВАНИЕ



Минэкономразвития России



Росреестр



Национальные объединения СРО оценщиков



Саморегулируемые организации оценщиков:

- реестр и раскрытие информации
- контроль деятельности
- экспертиза отчетов об оценке
- применение мер дисциплинарного воздействия
- компенсационный фонд

СТАНДАРТЫ

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Общие:

- ФСО I – «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
- ФСО II - «Виды стоимости»
- ФСО III - «Процесс оценки»
- ФСО IV - «Задание на оценку»
- ФСО V - «Подходы и методы оценки»
- ФСО VI - «Отчет об оценке»
- ФСО №5 - «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»

Специальные:

- ФСО №7 - «Оценка недвижимости»
- ФСО №8 - «Оценка бизнеса»
- ФСО №XI - «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов»
- ФСО №10 - «Оценка стоимости машин и оборудования»

По целям оценки:

- ФСО №9 «Оценка для целей залога»

Стандарты и правила СРО

Методические рекомендации

Ответственность за результат оценки и экспертизы

Меры дисциплинарного воздействия (плановые и внеплановые проверки)



Предупреждение о недопущении нарушений



Предписание устранить нарушения



Приостановление деятельности оценщика или эксперта



Исключение члена из СРО или из состава Экспертного совета

Дополнительная имущественная ответственность (убытки)



Убытки, причиненные заказчику или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или за счет имущества юридического лица в случае наличия дополнительного обеспечения.

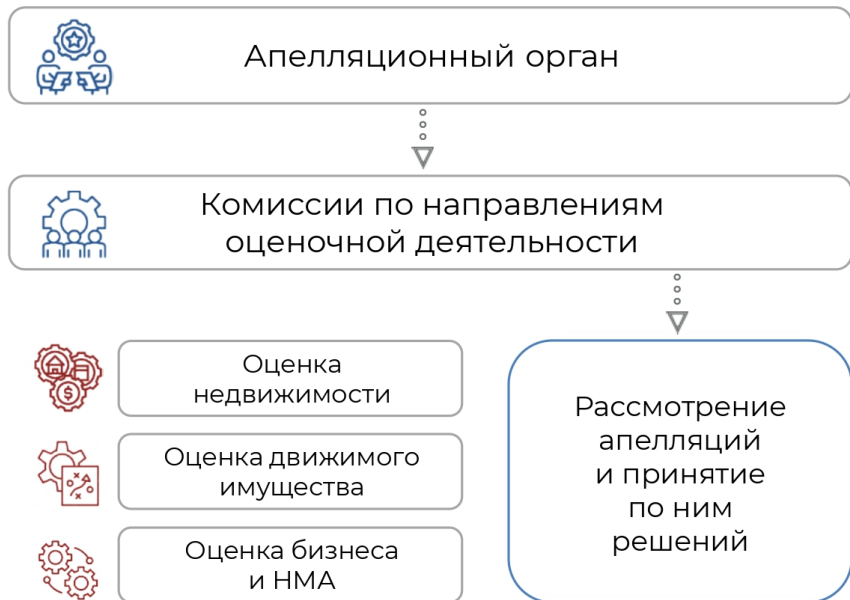


Возмещение убытков или имущественного вреда производится за счет средств компенсационного фонда СРО (не более 5 млн. руб. по одному случаю), членами которого являются оценщики или эксперты



СРО несет солидарную ответственность за деятельность экспертов. СРО, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к соответствующим экспертам СРО

Апробация апелляционного механизма



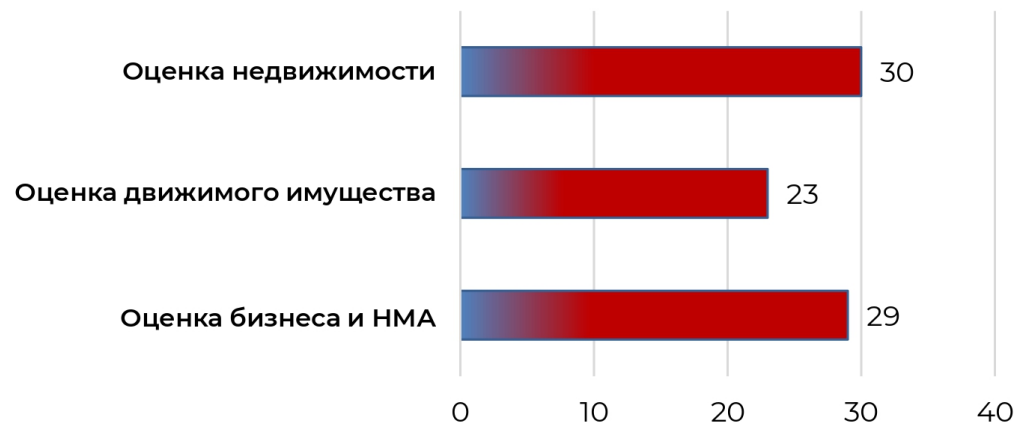
Назначение состава, участвующего в рассмотрении апелляций

- 1 человек от Минэкономразвития России
- 1 человек от заявителя апелляции (жалобы)
- 1 человек от СРО оценщиков, на отчет оценщика, которой поступила апелляция

Требования к членам комиссии

- стаж (опыт) работы в оценке не менее 10 лет
- не менее 20 подписанных отчетов по направлению
- отсутствие судимости
- отсутствие мер дисциплинарного воздействия

Количество членов комиссии по апробации апелляционного механизма



Апелляционный орган



Один член апелляционного рабочего органа может быть в составе не более 2-х комиссий по направлениям оценочной деятельности

Обязанность апелляционного рабочего органа

Право апелляционного рабочего органа

- Законопроект → Федеральный закон → решения обязательные для СРО
- Запрет экспертизы при положительных экспертных заключениях на отчеты с нарушениями

- Вывод о несоответствии отчета об оценке
- Важно в контексте имущественной ответственности

Информация на сайте Минэкономразвития: economy.gov.ru

Планируемые изменения в закон об оценочной деятельности

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Уточнение норм имущественной ответственности



возмещение убытков вне зависимости от обязательности использования определенной оценщиком стоимости



установление порядка возмещения убытков



порядок пополнения компенсационного фонда СРО оценщиков в случае снижения его размера ниже минимального при осуществлении выплат (обязанность СРО оценщиков пополнить комп. фонд в течение 3-х месяцев)

Требования к оценочной компании



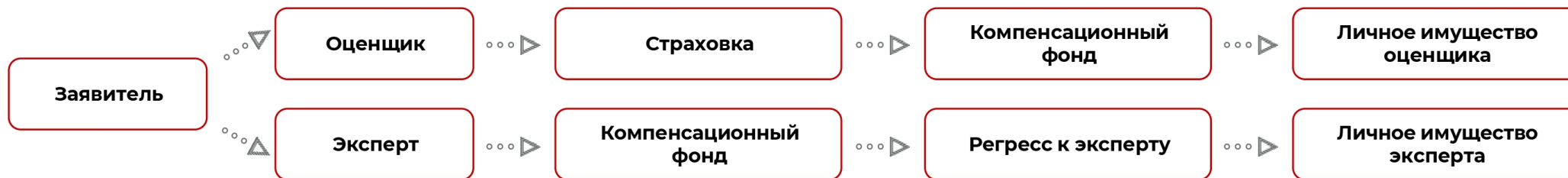
1. Наличие в штате не менее 2-х оценщиков по основному месту работы



2. При оценке для государственных и муниципальных нужд:

- срок существования оценочной компании
- количественные требования к штату оценщиков
- требования к опыту работы оценщиков
- требования к ЧПО
- отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия (*приостановление, исключение*)

Существующий порядок выплат



Проектируемые изменения:



страховой случай - использование отчета об оценке



ограничение ответственности (личное имущество VS увеличение покрытия)



возмещение убытков вне зависимости от обязательности оценки и совершения сделки по стоимости, определенной оценщиком



возмещение затрат на оценку и экспертизу



изменение порядка возмещения убытков при наличии положительного экспертного заключения



признание страховым случаем нарушения, подтвержденного апелляционным органом

Пределы ответственности:

- страховка оценочной компании - 10 млн. руб.
- страховка оценщика - 5 млн. руб.
- КФ оценщика и эксперта по 5 млн. руб.
- возмещение вознаграждения по договору оценки и экспертизы наибольшая из величин: обязательная x5 или 10 млн. руб., необязательная x2 или 5 млн. руб.



Отрицательное экспертное заключение - основание внеплановой проверки СРО

Раскрытие информации

Заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке и об экспертном заключении на отчет об оценке в ЕФРСДЮЛ

В течение **10 рабочих дней** с даты принятия отчета об оценке объекта оценки. С **1 июля 2016** года применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки **после 1 апреля 2016** года

На сайте СРО оценщиков



Информация обо всех отчетах об оценке и экспертных заключениях на них (№, дата, объект оценки по направлению)



Журнал учета жалоб



Результаты проверок



Применение мер дисциплинарного воздействия

Росреестр



Отчеты об оценке и экспертные заключения для целей оспаривания кадастровой стоимости
rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO



Сводный реестр членов СРО оценщиков



Реестр квалификационных аттестатов

Картотека судебных дел

kad.arbitr.ru

fedresurs.ru



Федресурс

Арбитражный управляющий

bankrot.fedresurs.ru



Законопроект ТДК – единый реестр всех отчетов об оценке

Планируемые изменения в закон об оценочной деятельности (реестр отчетов об оценке)

В реестр включаются сведения



- об оценщике
- об оценочной компании
- реквизиты договора
- реквизиты отчета
- об обязательности проведения оценки
- об объекте оценки - *в случае обязательности оценки*
- о виде объекта оценки
- о виде определяемой стоимости
- сведения о стоимости - *в случае обязательности оценки*
- цель оценки – *в случае обязательности оценки*
- о заключениях на отчет
- о внесении изменений в отчет

Раскрываются сведения

- реквизиты отчета
- об оценщике/оценочной компании
- вид объекта оценки
- вид, дата определения стоимости
- о заключениях на отчет
- об изменениях отчета
- сведения о стоимости
- цель оценки
- сведения об объекте оценки

Все случаи

При «публичности» информации об отчете



документ не является отчетом об оценке если сведения не внесены в Реестр



подтверждение внесения автоматическое



сведения о правообладателе объекта, о заказчике оценки **не раскрываются во всех случаях**



ведение реестра без взимания платы



реестр будет вестись федеральным органом исполнительной власти

Единый рынок услуг по оценке с 01.01.2025



1
ДОГОВОР О
ЕВРАЗИЙСКОМ
СОЮЗЕ



2
ПЕРЕЧЕНЬ
СЕКТОРОВ ЕРУ



3
ПЛАНЫ
ЛИБЕРАЛИЗАЦИИ



4
АДМИНИСТРАТИВНОЕ
СОТРУДНИЧЕСТВО



Определение
содержательной
эквивалентности
регулирувания



Горизонтальное
изъятие и
гармонизация



Соблюдение
национального
законодательства
и стандартов оценки



Признание
допуска



Признание
квалификаций



Общие подходы
к осуществлению
оценочной
деятельности



Сопоставительный
перечень объектов
оценки



Изменения
и дополнения
национального
законодательства



Компетентные органы
Реестр поставщиков
Раскрытие информации
Контроль качества
Риски ответственности

Оценочная деятельность в рамках функционирования ЕДО

Правовые основания



- **Законопроект**
- **Договор о ЕАЭС** от 29 мая 2014 г.;
- **Перечень секторов услуг** единого рынка
(Решение Высшего Евразийского экономического совета от 23.12.2014 г. № 110)
- **Общие подходы** к условиям осуществления **оценочной деятельности** *(Решение Высшего Евразийского экономического совета от 10.12.2021 г. № 23)*

Цель изменений



- Формирование **единого рынка услуг по оценке имущества** – повышение конкуренции, расширение рынка
 - **Начало – 1 января 2025 г**
- Исключение** – не распространяется на государственные и муниципальные закупки услуг по оценке

Основные условия работы на ЕРУ по оценке имущества ЕАЭС

для российских оценщиков и оценочных компаний (в государствах-членах ЕАЭС)

- **соответствие требованиям** Закона об оценке
- **заявление о намерении работать на ЕРУ**
(внесение в перечень услугодателей, ведет Росреестр)
- **соблюдение национального режима** государств-членов ЕАЭС *(в т.ч. обеспечение имущественной ответственности (при наличии))*
- **контроль** осуществляет государство-реципиент
- **направление** в Росреестр **информации об отчетах (заклЮчениях)**, подготовленных в рамках ЕРУ

для оценщиков и оценочных компаний государств-членов ЕАЭС (в России)

- **наличие допуска** (разрешения) в государстве регистрации
- **заявление о намерении работать на ЕРУ**
(внесение в перечень услугодателей)
- **соблюдение российского законодательства об оценке**
(в т.ч. обеспечение имущественной ответственности)
- **контроль российским компетентным органом**
(членство в российской СРО или соглашение о проведении СРО контроля)
- **направление** в компетентный орган государства регистрации **информации об отчетах**, подготовленных в рамках ЕРУ



СПАСИБО

LEARNOF.ME
8 (495) 604-41-72



Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» (НОУ ДПО «ИПО»)

г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 53
(башня «Федерация», Москва-Сити)
тел.: +7 (495) 604-41-72; e-mail: Info@learnof.me