

УТВЕРЖДЕНО

Решением Совета
СРО Ассоциации оценщиков «СПО»
Протокол №46 от 19 декабря 2017 года
вступает в силу с 1 января 2018 года

Изменения внесены
Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО»
Протокол №60 от 06 декабря 2018 года

Рекомендации для оценщиков

1. Общая характеристика отчета об оценке

Согласно п. 1 ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности») отчет об оценке объекта оценки – это итоговый документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости. В отчете обязательно должны быть указаны:

1. дата составления и порядковый номер отчета;
2. основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
3. сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
4. сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности»;
5. цель оценки;
6. точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
7. стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
8. последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
9. дата определения стоимости объекта оценки;
10. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Отчет об оценке объекта в обязательном порядке должен соответствовать требованиям ФСО «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 года № 299.

Отчет признается юридически значимым документом с даты его составления. В случае если отчет не соответствует требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности», ФСО или иным нормативно-правовых актов, заказчик вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков за ненадлежащее исполнение исполнителем обязательств по договору на проведение оценки объекта.

Достоверность сведений, указанных в отчете:

В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если не установлено иное.

Из п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 года № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» следует, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

В связи с тем, что признание отчета об оценке недействительным возможно только в судебном порядке, отсутствие подписи заказчика в договоре на проведения оценки само по себе не влечет недействительности составленного отчета. В силу того, что согласно ст. 9 ФЗ «Об оценочной деятельности» основанием для проведения оценки и составления отчета является договор на проведение оценки, у исполнителя возникнут сложности, связанные с доказыванием, что такой договор вообще был заключен между сторонами. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, т.е. когда заказчик выразил согласие на заключение договора. Отсутствие оплаты по договору на проведение оценки также не влечет недействительность отчета об оценке. В данном случае заказчик несет ответственность за просрочку оплаты услуг по договору в соответствии с его условиями либо, если такое условие договором не предусмотрено, заказчик несет ответственность по ст. 395 ГК РФ.

В случае если заказчик не подписал или отказался подписывать Акт сдачи-приемки работ/услуг по договору, отчет об оценке считается действительным. При этом срок, порядок принятия и ответственность за отказ в принятии заказчиком выполненных работ/услуг по договору, как правило, отдельно предусматривается в договоре.

Для осуществления контроля за деятельностью оценщиков ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности» предусматривает обязанность оценщиков представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о своей профессиональной деятельности за истекший квартал. Согласно п. 4.3.2 Положения о раскрытии информации Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» член Ассоциации обязан

по истечении каждого квартала не позднее чем в тридцатидневный срок представлять в адрес Ассоциации Ежеквартальный отчет (форма утверждается Советом Ассоциации), содержащий следующие данные:

- общее количество подписанных членом Ассоциации отчетов об оценке за истекший квартал; сведения по каждому отчету, с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, в том числе адреса объекта оценки (при наличии), вида определенной стоимости, даты проведения оценки, цели оценки;
- информацию о фактах наступления страховых случаев, размерах страховой выплаты по договорам страхования ответственности члена Ассоциации, договорам страхования ответственности организаций, с которыми член Ассоциации заключил трудовой договор, а также выплат из компенсационного фонда Ассоциации в связи с причинением членом Ассоциации ущерба;
- сведения об участии члена Ассоциации в судебных разбирательствах по вопросам осуществления им оценочной деятельности с приложением копий судебных актов;
- наименование организаций, в которых аккредитован оценщик или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- уведомление о том, что сведения о члене Ассоциации, содержащиеся в Реестре членов Ассоциации, достоверны и действительны на дату представления Ежеквартального отчета, либо уведомление об изменении сведений о члене Ассоциации, содержащихся в Реестре членов Ассоциации, с приложением подтверждающих изменения документов (их копий) к Ежеквартальному отчету на бумажном носителе и электронных образцов документов, подтверждающих такие изменения, к Ежеквартальному отчету в электронной форме.

Ежеквартальные отчеты представляются в Ассоциацию на бумажных и электронных носителях. Ежеквартальный отчет, предоставляемый на бумажном носителе, должен быть подписан членом Ассоциации, прошит и пронумерован. Ежеквартальный отчет в электронном виде должен быть предоставлен на компакт-диске (CD) с сопроводительным письмом либо направлен в Ассоциацию по электронной почте в форме электронного документа.

Непредставление Ежеквартального отчета или нарушение срока его представления влечет дисциплинарную ответственность в установленном Ассоциацией порядке.

2. Основания и процедура отзыва отчета об оценке объекта оценки

Причинами отзыва отчета могут быть выявленные в отчете любые недостатки на усмотрение сторон (то есть ошибки (опечатки, неточности), в том числе арифметические, логические, грамматические и иные), которые нарушают требования законодательства, в том числе федеральных стандартов оценки, предъявляемые к оформлению и(или) содержанию отчета, либо приводят к некорректному определению величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете.

Исполнитель обладает правом отозвать отчет об оценке объекта, если такое право, прямо предусмотрено в договоре или дополнительно согласовано сторонами в письменной форме, и не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации. В противном случае исполнитель не может отозвать отчет об оценке по собственной инициативе.

Процедура отзыва отчета включает в себя следующие этапы:

- В порядке и в сроки, указанные в договоре, исполнитель направляет заказчику заявление об отзыве отчета об оценке.

Как правило, в заявлении указываются:

- 1) Индивидуализирующие признаки отчета и договора (номер, дата, объект оценки и т.п.).
- 2) Перечень выявленных в отчете ошибок/недостатков.
- 3) Вывод о влиянии ошибок на величину рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете.
- 4) Предложение исполнителя относительно порядка и сроков устранения ошибок.
- 5) Иные сведения по усмотрению исполнителя.

- В порядке и в сроки, предусмотренные договором, заказчик рассматривает заявление об отзыве отчета исполнителя и сообщает о своем решении.

- В случае согласия, заказчик предоставляет исполнителю отчет об оценке, после чего исполнитель вносит соответствующие исправления и направляет новый вариант отчета об оценке заказчику.

Обращаем внимание! В отредактированном отчете об оценке указываются новый номер и дата составления отчета об оценке.

Отзыв отчета об оценке объекта возможен также по инициативе заказчика, если такой порядок предусмотрен в договоре на проведение оценки.

Возможность отзыва отчета об оценке, а также особенности его процедуры в случаях, когда отчет был предоставлен заказчиком в качестве документа третьим лицам до/после совершения сделки (в том числе купли-продажи, аренды, ипотеке и пр.) определяется в договоре в индивидуальном порядке.

3. Возможные формулировки условий договора на проведение оценки объекта оценки

1. Право исполнителя на отзыв отчета об оценке объекта оценки.

1. Исполнитель вправе отозвать отчет об оценке в случае обнаружения нарушений требований, предъявляемых к отчету ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135 от 29.07.1998 г., ФСО, а также иных положений действующего законодательства в области оценочной деятельности, в случае выявления арифметических, логических, грамматических ошибок и опечаток, в порядке, предусмотренном п. ____ Договора.

2. Право заказчика требовать от исполнителя устранения нарушений, содержащихся в отчете об оценке.

2. При обнаружении заказчиком нарушений требований, предъявляемых к отчету ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135 от 29.07.1998 г., ФСО, и иных положений действующего законодательства в области оценочной деятельности, а также в случае выявления арифметических, логических, грамматических ошибок и опечаток, в составленном исполнителем отчете, заказчик вправе обратиться к исполнителю в письменной форме с предложением отозвать отчет об оценке для устранения выявленных нарушений/ошибок в порядке, предусмотренном п. ____ Договора.

3. Порядок отзыва отчета об оценке объекта оценки по инициативе исполнителя.

3.1. Исполнитель вправе отозвать отчет об оценке, направив заказчику заявление об отзыве отчета с в течение ____ дней с момента его составления/с даты подписания сторонами Акта приема-передачи работ/услуг по договору.

3.2 В заявлении об отзыве отчета об оценке исполнитель указывает:

- 1) Номер, дату составления отчета, объект оценки.
- 2) Перечень выявленных в отчете нарушений и ошибок/ недостатков.
- 3) Разъяснения исполнителя о влиянии нарушений/ошибок на величину рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете.
- 4) Срок, в течение которого будут устранены нарушения.
- 5) Способ передачи измененной редакции отчета об оценке
- 6) И иные сведения, связанные с отзывом отчета об оценке.

3.3. Заказчик рассматривает заявление об отзыве отчета об оценке и направляет письменный ответ в течение ____ дней с момента получения заявления. Заказчик вправе дополнить перечень нарушений и недостатков, которые были выявлены в отчете об оценке, а также предложить иные сроки устранения нарушений.

В случае если заказчик не согласен на отзыв отчета об оценке, то заказчик предоставляет исполнителю мотивированный отказ в сроки, предусмотренные для рассмотрения заявления об отзыве отчета об оценке и направления ответа.

4. Порядок отзыва отчета об оценке объекта оценки по инициативе заказчика

4.1. Заказчик вправе направить исполнителю в письменной форме предложение об отзыве отчета об оценке объекта для устранения выявленных нарушений/ошибок в течение ____ дней с момента составления отчета об оценке/с даты подписания сторонами Акта приема-передачи работ/услуг по Договору.

4.2. Исполнитель рассматривает предложение заказчика об отзыве отчета об оценке и направляет письменный ответ в течение ____ дней с момента получения указанного предложения. Если исполнитель согласен с предложением заказчика на отзыв отчета об оценке, исполнитель направляет вместе с ответом на предложение заявление об отзыве отчета об оценке в соответствии с п. ____ (3.2.) настоящего Договора.

Заказчик рассматривает заявление об отзыве отчета об оценке и направляет письменный ответ в течение ____ дней с момента получения заявления. Заказчик вправе дополнить перечень нарушений и недостатков, которые были выявлены в отчете об оценке, а также предложить иные сроки устранения нарушений.

4.3. В случае если исполнитель не согласен на отзыв отчета об оценке, исполнитель предоставляет заказчику мотивированный отказ в сроки, предусмотренные для рассмотрения предложения заказчика об отзыве отчета об оценке и направления ответа.

5. Иные положения

5.1 При передаче измененной редакции отчета об оценке стороны подписывают новый Акт приема-передачи работ/услуг по договору. / новый Акт приема-передачи работ/услуг по договору не составляется.

* По соглашению заказчика и исполнителя, вместо подписания Акта приема-передачи работ/услуг по договору, стороны могут выполнить на всех подлинных экземплярах отозванного отчета запись о его отзыве и передаче измененной редакции отчета вместо

отозванного. Такая запись должна быть скреплена подписями и печатями (при наличии) заказчика и исполнителя.

5.2. Заказчик, принимая измененную редакцию отчета об оценке, передает/ не возвращает исполнителю все подлинные экземпляры отозванного отчета.