**Изменения в Закон об оценочной деятельности**

**Новые правила работы российских оценщиков**

3 июля 2014 года Госдумой РФ в третьем чтении были приняты поправки в Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принятые поправки, ранее сформулированные в проекте закона №421531-6, направлены на совершенствование  нормативной базы оценочной деятельности и устранение возможности неоднозначного толкования отдельных положений действующего отраслевого законодательства. Законопроектпрошел согласование во втором и третьем чтениях и принят большинством голосов.

**Изменения в процедуре кадастровой оценки**

Принципиальные изменения и новации в новой редакции главного отраслевого закона российских оценщиков, главным образом, касаются вопросов проведения кадастровой оценки и порядка оспаривания ее итогов:

Во-первых, изменения касаются установления периодичности проведение ГКО: отныне*переоценка кадастровой стоимости будет проходить не чаще одного раза в три года, а в городах федерального подчинения - не чаще одного раза в течение двух лет.*В действовавшем до сих пор законе такая периодичность установлена не была, что в некоторых регионах Российской Федерации создавало возможность и, в итоге, приводило кпроцедуре ежегодной переоценки кадастровой стоимости объектов. Правообладателив течение многомесячной упорной борьбы за установление в качестве кадастровой стоимости своего объекта недвижимости его рыночной стоимости,  буквально через 2-3 месяца сталкивались с необходимость повторного прохождения этой процедуры, поскольку из-за очередной «переоценки» оспоренная ранее величина уже не применялась. Эта ситуация напрямую нарушала права и законные интересы владельцев недвижимости и правообладателей.

Во-вторых,законодатель установил*принцип и порядок информационной открытости при приятии решения о проведении государственной кадастровой оценки*. В соответствии с новым порядком орган государственной власти, принявший решение о проведении кадастровой оценки,  в *течении десяти рабочих дней* обязан разместить его текст на своем официальном сайте в сети Интернет, а также направить его копию в Росреестр.

В-третьих, в законодательство введена процедура формирования перечня объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, необходимых для проведения ГКО и содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

В-четвертых, законодатель установилдополнительные требования к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости. В частности, обязал оценщика заключать договор страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления данного вида деятельности*не менее, чем на тридцать миллионов рублей и на срок не менее, чем три года.* Кроме того, в законе определенно, что иные дополнительные требования к оценщику, который будет осуществлять кадастровую оценку, будут формулироватьсяПравительством РФ.

В-пятых,новые поправки к Закону №135-ФЗ предусматривают возможность для всех заинтересованных лицзнакомиться с проектами отчетово кадастровой оценке. Эта возможность обеспечивается обязанностью оценщика, выполняющего работу по определению кадастровой стоимости,*в течение трех рабочих дней  с моментанаписания отчета направить егов электронном виде в Росреестр и СРО, членом которой он состоит*. В свою очередь Росреестр, также в течение трех дней с момента получения отчета от определившего кадастровую стоимость оценщика, *обязан включить его в фонд данных ГКО* (предоставить для публичного ознакомления на своем официальном сайте в сети Интернет). Цель такого публичного размещения - обеспечениеупомянутой выше возможности ознакомления с проектом отчета о кадастровой оценке и представления замечаний к нему.

Замечания к проекту отчета о кадастровой оценке такжемогут включаться в фонд данных ГКО любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с момента размещенияв нем проекта отчета. Эти замечания должны содержать следующие данные:

* ФИО - для физического лица и полное наименование- для юридического лица, номера контактных телефонов и адреса электронной почты лиц, представивших замечания;
* указание на номера страниц проекта отчета о кадастровой оценке и (при наличии) приложения, к которым имеются замечания;
* указание на кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости в случае, если в отношении определения кадастровой стоимости такого объекта имеется замечание по поводу определения его кадастровой стоимости.

Все замечания, которыене соответствуют указанным требованиям, рассматриваться не будут.

По итогам анализа представленных к проекту отчета замечаний*оценщик вносит в него изменения в течениепятнадцать рабочих дней с момента истечения 20-дневного срокаразмещения отчета о кадастровой оценке для публичного ознакомления*. Кроме того, оценщик, осуществляющий кадастровую оценку,  прилагает к своему отчету справку, которая содержит информацию обо всех представленных к проекту отчета замечаниях (как учтенных, так и неучтенных), с их соответствующим обоснованием либо информацию об отсутствии замечаний к проекту отчета о кадастровой стоимости (далее – справка о замечаниях). После этого весь комплект документов направляется в СРО, членом которой является оценщик.

(Данные изменения применяются с  1 апреля 2015 года,До 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета о кадастровой оценке представляются в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой осуществлено определение кадастровой стоимости, и исполнителю работ по адресам)

И, наконец,на завершающей стадии введенного в закон процесса оценщик*обязан обеспечить дляСРО, членом которой он состоит, проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости (в том числе повторной), а СРО – провести такую экспертизу в течение тридцати рабочих дней с момента представления оценщиком отчета.*

**Изменения в порядке рассмотрения  споров  о  результатах  определения кадастровой стоимости**

Помимо поправок, связанных с процедурой  определения кадастровой стоимости, законодатель внес существенные изменения и в процесс оспаривания ее результатов определения кадастровой стоимости:

1. Увеличен срок оспаривания результатов кадастровой стоимости в комиссии при Росреестре. Отныне оспаривать их можно вплоть*до следующей кадастровой оценки, но не позднее пяти лет с момента внесения в кадастр оспариваемых результатов* (в действующей редакции ФЗ №135 этот срок был шестью месяцами с даты внесения в кадастр результатов определения кадастровой стоимости).
2. Изменен  порядок оспаривания кадастровой стоимости, связанный с введениемдля юридических лиц *обязательного досудебного рассмотрения споров в комиссии при Росреестре.*При этом для физических лиц этот порядок является добровольным.
3. Изменен качественный состав комиссии при Росреестре, куда помимо представителей органов государственной власти теперь будут входить представители предпринимательского сообщества и СРО оценщиков. При этом *представители органов государственной власти будут составлять не более 50% от общего числа членов комиссии,*а вторую ее половину составят оценщики, представители СРО, а также представители предпринимательского сообщества. *Для всех членов комиссии установлена обязательная ротация не менее чем на 75% раз в три года*.

Таким образом, данная законодательная новация дает оценщику надежду на то, что спорыв территориальных комиссиях Росреестра из «страшного суда» превратятся в нормальный процесс, где интересы бизнес-сообщества будут представлены очно и полноправно. Это следует рассматривать как безусловно позитивный шаг, который, впрочем, еще следует реально воплотить на практике – ведь, во-первых,не каждаякомпания согласится содержать сотрудника, который будет рассматривать на заседаниях комиссии заявления других участников рынка, а, во-вторых, слабое место заключается в том, что кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в т.ч. в целях ротации, будут выдвигаться некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг.

(данное изменение применяются с момента принятия Минэкономразвития, требований к представителям СРО, предпринимательского сообщества, входящим в состав комиссии, порядка представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации.)

      4.  Определена дата, на которую должна быть установлена рыночная стоимость недвижимого имущества, в случае оспаривания результатов кадастровой оценки. Так, в соответствии с проектом закона, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

**Информационная открытостьоценочной деятельности**

Законодатель  посчитал необходимым сделать процедуры оценки, проводимой в соответствии с требованиями закона в обязательных случаях, открытыми и информационно доступными для всех.

Отныне*во всех  случаях проведения обязательной оценки, оценщик обязан включать информацию по отчету об оценке объекта в Единый федеральный реестр сведений.*  Эту информацию оценщик *должен публиковать в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с момента составления отчета об оценке объекта оценки*.

Оценщик включает в Единый федеральный реестр следующие сведения:

* дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки;
* основание для проведения оценщиком  оценки  объекта  оценки;
* сведения об оценщике (фамилия, имя и при наличии -  отчество);
* сведения о членстве оценщика в СРО;
* описание объекта оценки;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* определенная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки;
* информация об экспертном заключении на отчет об оценке  (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте/экспертах:фамилия, имя и при наличии - отчество);
* сведения о членстве эксперта/экспертов в саморегулируемой организации оценщиков;
* результаты экспертизы в отношение объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу;
* реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
* иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

(Данная норма применяется с 1 июня 2015 года).

Еще одна новелла,  связанная с раскрытием информации, заключается в следующем. Теперь что оценщик обязан предоставлять в СРО ежеквартальную информацию обо всех подписанных им в указанный период отчетах. Она должна содержать сведения о датах составления отчетов и их порядковых номерах, об объекте оценки и виде определенной стоимости.  Кроме того, в ежеквартальной информации в СРО оценщик должен указывать  данные о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор и сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с момента заключения трудового договора и (или) возникновения изменений.

**Изменения в Договор на проведение оценки**

Принятый Госдумой  проект закона выдвигает новые требования к договору на проведение оценки, который отныне будет должен содержать следующую информацию:

* цель оценки;
* дату определения стоимости объекта оценки;
* наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
* 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;
* сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
* сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Очень важное уточнение добавлено вп. «б» ст. 10 ФЗ №135 в отношении даты определения стоимости объекта оценки:*датой проведения оценки (датой оценки) будет считаться дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.*

**Обязанности юридического лица осуществляющего оценочную деятельность.**

Новыми нормами одобренного законопроекта законодатель начал устранять противоречия действующего законодательства об оценке и отчасти исправлять их. Так, после вступления поправок в законную силу, юридическое лицо, которое осуществляет оценочную деятельность инамерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки,помимо ныне действующих требований, будет обязано:

1. *Иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено* (в практику вводится институт приостановления членства в СРО оценщиков).
2. *Страховать на срок не менее чем один год ответственность* за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ФЗ №135, федеральных стандартов оценки и иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Важно отметить,*что страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплаты, не может быть менее пяти миллионов рублей.*

По сути, данные изменения делают юридическое лицо одним из субъектов оценочной деятельности, поскольку ответственность для него уже введена, однако эта норма права не начнет работать в полной мере, пока не будет изменено законодательство в области страхования.

**Изменения в порядке регулирования оценочной деятельности**

Еще одним чрезвычайно интересным законодательным нововведением является новый порядокрегулирования оценочной деятельности в РФ. Новым органом, регулирующим оценочную деятельность, становится  Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, который  будет осуществлять свои функции совместно с Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков (нынешний НСОД должен быть реорганизован в течение 90 дней с момента вступления поправок в законную силу).

Состав Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России поправками определяется следующим образом:

* семь представителей потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций), не менее чем двое из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг;
* два представителя Минэкономразвития России;
* один представитель Росреестра;
* семь представителей СРО, не менее чем двое из которых подлежат ротации один раз в год.  Кандидатуры представителей СРО оценщиков, в том числе в целях ротации, выдвигаются Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и  иными объединениями саморегулируемых организаций оценщиков;
* семь представителей юридических лиц, нее менее чем двое из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими этих юридических лиц.

Председателем Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России будет являтьсяМинистр – по должности.

**Изменения в правилах профессиональной этики**

Важной законодательной новациейстанет введениеТиповых правил профессиональной этики  оценщиков и требования к рассмотрению СРО жалоб на нарушение  ее членами  требований  ФЗ №135,  федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности,   стандартов   и   правил   оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики. Эти Типовые правила приведут к единообразию рассмотрения СРО жалоб на действия своих членов,  единообразному  применению мер дисциплинарного воздействия во всех СРО, если какая-то из них не внесет в свои документы другие дополнительные требования, расширяющие и уточняющие процедуры, порядок и  сроки контрольно-надзорных функций.