ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ И ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ РАССМОТРЕНИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОЦЕНЩИКОВ ЖАЛОБ НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) ИХ ЧЛЕНОВ В ПРОЦЕССЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ИМИ ФУНКЦИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ФУНКЦИЯМИ ОЦЕНЩИКА, НО СВЯЗАННЫХ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ВЫПОЛНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ 135-ФЗ, ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ИНЫХ НЕОБХОДИМЫХ НОРМ

1. Действующие нормы Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при буквальном их прочтении предусматривают
    a. **не контроль** со стороны СРОО за соблюдением требований указанного Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности правил деловой и профессиональной этики членами СРОО **в узком смысле**, т.е. только при выполнении ими исключительно функций субъектов оценочной деятельности - оценщиков - в процессе подготовки отчётов об оценке,
    b. **а контроль в широком смысле** - за соблюдением указанных норм членами СРОО (ключевые слова – не «оценщик», а «член СРОО») вне зависимости от функции, которую они выполняют в условиях необходимости выполнения требований указанного Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности правил деловой и профессиональной этики.
2. **Принципиальным является необходимость соблюдения членом СРОО указанных требований вне зависимости от выполняемой им функции.**
3. В частности, в соответствии с п. 45 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 года) необходимость выполнения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", обязательных для применения федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов установлена для случая выполнения членами СРОО функций судебных экспертов: «Заключение эксперта, содержащее вывод о стоимости возмещения изымаемого для государственных нужд земельного участка с учетом его рыночной стоимости, выполненное с нарушением требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, не

может быть признано достоверным доказательством определения размера возмещения за изымаемое для государственных нужд имущество».

4. При этом под «выполнением требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов» следует понимать именно полное выполнение этих требований за исключением норм прямо входящих в противоречие с требованиями Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (см., например, мнение к.ю.н. В. Савиных – прилагается) [1].
5. Действующее законодательство не содержит иммунитета судебных экспертов от мер дисциплинарного воздействия со стороны саморегулируемых организаций (не только обязательных, но и добровольных), в которых они состоят.
6. В соответствии с принципом применения законодательства по аналогии (ст. 6 ГК РФ), помимо выполнения функций судебного эксперта, требования Федерального закона от 29.07.1998 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 членами СРОО должны исполняться при выполнении любых функций, связанных с определением рыночной и/или иной стоимости, определения которых даны в Федеральном законе от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральных стандартах оценки. К таким функциям можно отнести функции (до)следственного эксперта, страхового сюрвейера, стоимостного консультанта и т.д., осуществляемые на основании договоров иных, нежели договор на оценку, или по иным законным основаниям, включая трудовые соглашения.
7. Таким образом, представляется, что имеются все необходимые и достаточные основания для привлечения к дисциплинарной ответственности членов СРОО, нарушающих требования Федерального закона от 29.07.1998 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 членами СРОО в процессе выполнения ими функций судебных экспертов.
8. Основанием для привлечения к дисциплинарной ответственности члена СРОО, нарушающего требования Федерального закона от 29.07.1998 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 членами СРОО в процессе выполнения им функций судебного эксперта могут являться результаты внеплановой проверки, проводимой СРОО по жалобе лица, «содержащей доводы заявителя относительно того, как действия

---

[1] Примерами таких норм, являются необходимость наличия договора об оценке, задания на оценку и т.п. В целом же существенных противоречий между требованиями указанных законов в содержательной части процесса выполнения оценки не имеется.

(бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков [2] нарушают или могут нарушить права заявителя» (Ст. 24.3. требования Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

9. Одновременно, существует обязанность СРОО рассмотреть такую жалобу, что прямо вытекает из приведённых выше соображений. Отказ в рассмотрении такой жалобы может быть обжалован в судебном порядке, а также во внесудебном порядке в Апелляционном органе Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (национальное объединение).
10. Хотя, по нашему мнению, **для рассмотрения жалоб на действия (бездействие) членов СРОО в процессе выполнения ими функций судебных экспертов и иных функций, указанных выше, и применения к членам СРОО законных мер дисциплинарного воздействия никаких препятствий не имеется уже в настоящее время**, для чёткого и однозначного закрепления требования о необходимости выполнения требований Федерального закона от 29.07.1998 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 членами СРОО в процессе выполнения ими функций судебных экспертов, (до)следственных экспертов, стоимостных консультантов и иных уместных случаях предлагается определить нарушение указанных требований при выполнении членом СРОО указанных функций нарушением правил профессиональной этики, которое может повлечь применение мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных законом.
11. Для этого требуется разработка единого для всех СРОО – членов Союза СОО Кодекса этики и принятие его Союзом СОО. После принятия этого Кодекса этики действие кодексов этики отдельных СРОО должно быть прекращено.

……..

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 24.3. Порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков **контроля за соблюдением <u>членами саморегулируемой организации оценщиков требований</u>** настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, **<u>правил деловой и профессиональной этики</u>**

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки является поступившая в саморегулируемую организацию

[2] Как видно, жалоба подаётся не на действия члена СРОО, выполняющего функции оценщика, а на более общо – на действия (бездействие) члена СРОО вне зависимости от выполняемой им функции, при выполнении которой должны соблюдаться требования Федерального закона от 29.07.1998 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.

оценщиков жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как **действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя**.

Статья 24.4. Порядок применения мер дисциплинарного воздействия **в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков**

Дисциплинарный комитет обязан рассматривать жалобы и сформированные по итогам проведения проверок членов саморегулируемой организации оценщиков дела **о нарушении ее членами** требований настоящего Федерального закона, 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 взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов и о применении в отношении ее членов мер дисциплинарного воздействия (далее - дела о применении мер дисциплинарного воздействия).

……

Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О саморегулируемых организациях"

Статья 9. Контроль саморегулируемой организации за деятельностью своих членов

1. Контроль за осуществлением **членами саморегулируемой организации** предпринимательской или профессиональной деятельности проводится саморегулируемой организацией путем проведения плановых и внеплановых проверок.

…

4. Основанием для проведения саморегулируемой организацией внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию жалоба на нарушение **членом саморегулируемой организации** требований стандартов и правил саморегулируемой организации.

……

Пункт 45 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 года)

"**Заключение эксперта, содержащее вывод о стоимости** возмещения изымаемого для государственных нужд земельного участка с учетом его рыночной стоимости, **выполненное с нарушением требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, не может быть признано достоверным доказательством определения размера возмещения за изымаемое для государственных нужд имущество**."

……..

Девятый арбитражный апелляционный суд, Постановление № 09АП-61630/2019 по Делу № А40-26824/17 19 ноября 2019 года (Резолютивная часть постановления объявлена 12 ноября 2019 года)

Заключение эксперта является одним из доказательств, которое согласно разъяснениям, приведенным в пункте 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами (чч. 4 и 5 ст. 71 АПК РФ).
Согласно пункту 45 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 года), заключение эксперта, содержащее вывод о стоимости имущества с учетом его рыночной стоимости, может считаться допустимым доказательством только в том случае, когда оно выполнено с соблюдением требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ), обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов.

……..

Комментарии к посту Владислава Савиных [3] от 19.02.2020, Мониторинг судебной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости за 2017-2019 годы – 738 судебных актов. Российское общество оценщиков. Общедоступная группа в Фейсбуке, https://www.facebook.com/groups/sroroo/

[3] к.ю.н., доцент Санкт-Петербургского государственного университета, директор Юридической компании "Аймрайт", независимый эксперт в Арбитражных судах Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Российское общество оценщиков

Александр | Главная | Найти дру

Нравится | Комментировать | Поделиться

Александр Слуцкий Владислав, а Вы не пробовали анализировать вопрос, связанный с соотношением требований к отчёту и ЗЭ? Имею в виду, в какой степени ЗЭ всё же должно соответствовать 135фз и фсо. Т.е., вроде ВС указал на то, что ЗЭ должно соответствовать, но не объяснил насколько. Т.е. ни одно ЗЭ не соответствует на 100%. И что далее?

Нравится · Ответить · 19 ч. 1

Владислав Савиных Если суд ставит вопрос о том, какова рыночная стоимость, то ЗЭ должно соответствовать всем требованиям законодательства об оценочной деятельности, если только они не противоречат нормам закона о СЭД.

Нравится · Ответить · 18 ч.

Александр Слуцкий Владислав Савиных К сожалению, это пока не есть норма ни для СЭ ни для судов (что хуже). Но может быть (должно стать) основанием для предъявления СЭ претензий по нарушению этических норм. Тем не менее, рад, что наши мнения совпадают.

Владислав Савиных Александр Слуцкий Почему Вы думаете, что разъяснений ВС РФ в этой части не хватит для судов? Буквально его слова значат, что ЗЭ должно соответствовать всем требованиям законодательства об оценочной деятельности -

"Заключение эксперта, содержащее вывод о стоимости возмещения изымаемого для государственных нужд земельного участка с учетом его рыночной стоимости, выполненное с нарушением требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", обязательных для применения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, не может быть признано достоверным доказательством определения размера возмещения за изымаемое для государственных нужд имущество."

Нравится · Ответить · 17 ч.

Александр Слуцкий Владислав Савиных А хоть одну ссылку на эту цитату из решений судов Вы можете привести? А хоть один случай, когда бы соответствие ЗЭ проверялось бы на соответствие этой цитате? Представляется, что не всё так просто. По факту соответствие ЗЭ всему подряд определяется лично судьёй, не имеющим таковых познаний. Квалификация СЭ тоже.

Нравится · Ответить · 17 ч.

Владислав Савиных Александр Слуцкий Вот, например - Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.11.2019 N 09АП-61630/2019 по делу N А40-26824/2017

Нравится · Ответить · 17 ч.