



Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков
Союз саморегулируемых организаций оценщиков
«Союз СОО»

ОГРН: 1087799029493. Почтовый адрес: ул. 5-я Магистральная, д.12, оф. 410, г. Москва,
123007, souzsoo@mail.ru

Исх. №10048 от 06.09.22

**Руководителям саморегулируемых организаций
оценщиков-членов Национального объединения
СРО оценщиков «Союз СОО»**

*Информационное письмо
об отдельных случаях применения
«старой» редакции ФСО*

Уважаемые коллеги!

1. Настоящее информационное письмо предназначено для применения оценщиками, руководителями саморегулируемых организаций оценщиков и юридических лиц, с которыми оценщики заключили трудовые договоры, при выполнении договоров на оказание услуг по оценке и подготовке отчетов об оценке, а также заказчиками оценки и экспертами саморегулируемых организаций оценщиков. Информационное письмо носит рекомендательный характер и призвано минимизировать количество потенциально конфликтных ситуаций, связанных с вступлением в силу новых Федеральных стандартов оценки в ноябре 2022 года.

2. Описание проблемы

Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – Приказ №200) утверждены новые Федеральные стандарты оценки I-VI (далее – ФСО 2022). В соответствии с п. 3 Приказа № 200 Новые ФСО вступают в силу 07.11.2022.

Возможна ситуация, при которой договор на проведение оценки заключен до 07.11.2022 и содержит указание на необходимость применения «старых» ФСО¹, а отчет об оценке по данному договору будет составлен уже после 07.11.2022. Возникает потенциальная проблема (дискуссионный вопрос): следует ли отчет об оценке, выполненный по указанному договору, выполнять в соответствии с требованиями ФСО 2022?

3. Положения профильного законодательства

3.1. Статьями 11, 15, 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФЗ Об оценочной деятельности) предусматриваются обязанности оценщика соблюдать требования ФСО и иных нормативных актов в области оценочной деятельности.

¹ ФСО № 1-13.

При этом применимость тех или иных ФСО к каждому конкретному случаю оценки определяется договором на проведение оценки, который в обязательном порядке должен содержать «указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки»².

3.2. Согласно п. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) «договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения»³. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора⁴.

Таким образом, **существует не подтвержденная судебной практикой правовая позиция, согласно которой отчет об оценке по договору на проведение оценки, содержащему ссылки на «старые» ФСО, надлежит выполнять в соответствии с условиями такого договора, даже если отчет выполняется в период после вступления в силу ФСО 2022.** В таком случае следует руководствоваться вышеприведенными общими нормами ГК РФ о договоре. Если же выполнить отчет в соответствии с «новыми» ФСО, у заказчика существует возможность предъявить оценщику претензии в связи с нарушением условий договора.

4. Рекомендации

4.1. Уведомить Заказчика оценки о наличии потенциальной проблемы (п. 2 настоящего письма), довести до него позицию, отраженную в данном письме.

4.2. Устранять правовую неопределенность применимых ФСО путем внесения изменений в заключенные договоры на оценку по соглашению сторон: путем заключения дополнительного соглашения, корректировки задания на оценку, обмена письмами с заказчиком и т.п.

4.3. В случае невозможности внесения изменений в договор на оценку, – анализировать момент заключения договора на проведение оценки с точки зрения ФСО, подлежащих применению к конкретному отчету об оценке (п. 3.2 настоящего письма).

4.4. В отчетах об оценке, выполненных по договорам на оценку, указанным в п. 2, обосновать позицию относительно применения конкретной редакции ФСО (например, п. 3.2).

**С уважением,
Председатель Совета
Союза СОО**



А.Н.Луняк

² Абз. 9 ч. 2 ст. 10 ФЗ Об оценочной деятельности.

³ П. 2 ст. 4 ГК РФ: «по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие».

⁴ Статьи 432, 433 ГК РФ.