



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462) 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Председателю Думы города
Н.А. Краснояровой



100776 854101
№ 01-02-826/9
дт: 07/02/2019

На № 18-02-2751/18 от 27.11.2018

О протокольном поручении Думы города

Уважаемая Надежда Александровна!

Администрация города направляет информацию о результатах проработки вопроса о разработке порядка принятия отчетов о рыночной стоимости объектов муниципального имущества в целях выявления их соответствия (несоответствия) требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подготовленную комитетом по управлению имуществом в соответствии с протокольным поручением Думы города, утвержденным постановлением Председателя Думы города от 26.11.2018 № 52.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

И.о. главы Администрации города

А.А. Жердев

Бойко Елена Илдаровна
52 20 90



100785 962101
№ 18-01-211/9
дт: 08/02/2019

Информация
о выполнении протокольного поручения, оформленного
постановлением Председателя Думы города от 26.11.2018 № 52

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Закон № 159 ФЗ) - субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Далее – Закон об оценке).

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Закона об оценке).

Согласно статье 9 Закона об оценке основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

По мнению арбитражных судов, высказанном ими неоднократно в своих судебных актах, договоры на проведение оценки по своей правовой природе являются договорами на возмездное оказание услуг, заключение которых муниципальными заказчиками и их исполнение, регулируется нормами Главы 39 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о закупках).

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить услуги (ст. 779 ГК РФ).

Согласно статье 780 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

В случае невозможности исполнения, возникшей по вине заказчика, услуги подлежат оплате в полном объеме, если иное не предусмотрено законом или договором возмездного оказания услуг.

Статьей 783 ГК РФ предусмотрено, что к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде (ст. 702 - 709 ГК РФ).

При этом нормами закона о подряде (ст. 702 ГК РФ) предусмотрено общее правило для оплаты заказчиком выполненных работ, которое сформулировано следующим образом - по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать

ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Поэтому фактом оказания услуги по оценке объекта оценки будет являться подписанный сторонами договора акт приемки выполненных работ (оказанных услуг).

Сроки приемки результатов работ определены п. 7 ст. 94 Закона о закупках, в котором указано, что приемка поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги осуществляется в порядке и в сроки, которые установлены контрактом, и оформляется документом о приемке, который подписывается заказчиком (в случае создания приемочной комиссии подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается заказчиком), либо поставщику (подрядчику, исполнителю) в те же сроки заказчиком направляется в письменной форме мотивированный отказ от подписания такого документа.

В соответствии с Главой 3 Закона об оценке оценщиком может быть лицо, имеющее специальное образование, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, получившее соответствующий квалификационный аттестат, являющееся членом саморегулируемой организации оценщиков, застраховавшее свою гражданскую ответственность.

Статьей 16 Закона об оценке гарантирована независимость оценщика.

Статьей 12 Закона об оценке предусмотрено, что отчёт независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законом об оценке, признаётся документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчёте, – достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Однако, законодательством в области оценочной деятельности гарантирована возможность проверки отчета независимого оценщика, достоверности величины рыночной или иной стоимости на этапе приемки выполненных работ (оказанных услуг) (ст. 702, ст. 780, ст. 783 ГК РФ) и на последующих этапах (ст. 13 и ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности).

При этом, во всех случаях проверки отчета оценщика необходимы специальные познания в области оценочной деятельности.

Проверка отчета независимого оценщика, достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки на этапе приемки выполненных работ (оказанных услуг)

1. Как было указано выше, приемка выполненных работ осуществляется в сроки, установленные договором на оценку. Такой срок, как правило, устанавливается в виде периода времени, который начинает длиться на следующий день после поступления отчета об оценке с актом выполненных работ, подписанным исполнителем (оценщиком) в адрес заказчика (ст. 191 ГК РФ) и завершается в 24 ч.00 минут последнего дня срока (ст. 194 ГК РФ).

Таким образом, указанный срок должен быть достаточен для изучения отчета и выявления в нем недостатков, которые могли повлечь определение неправильной

стоимости объекта.

При этом, статьей 9 Закона № 159-ФЗ на органы местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности, возложены следующие обязанности, за неисполнение которых наступает установленная юридическая ответственность:

- обеспечение заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в двухмесячный срок с даты получения заявления;
- принятие решения об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;
- направление заявителю проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Таким образом, на этапе приемки работ (оказанных услуг) при наличии замечаний заказчика, возможны следующие варианты поведения оценщика:

1) оценщик соглашается с ними и вносит необходимые изменения в отчет, корректирует определяемую стоимость в соответствии с замечаниями. В данном случае нарушения Закона № 159-ФЗ отсутствуют;

2) оценщик не соглашается с замечаниями и настаивает на приемке выполненных работ и их оплате, обращается в суд с соответствующим требованием. Суд поддерживает требования оценщика и признает отчет составленным в соответствии с требованиями закона и стандартами оценки, в данном случае наступают следующие последствия:

- с заказчика взыскивается оплата по договору с того момента, когда акт выполненных работ должен был быть подписан, взыскиваются проценты за период незаконного пользования чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 ГК РФ и договорная неустойка;

- должностное лицо заказчика становится субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьей 5.59 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее - КоАП РФ) либо преступления, предусмотренного статьей 169 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ).

В силу положений статей 309, 310, 330 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается, в случае ненадлежащего исполнения обязательства должник уплачивает кредитору неустойку (штраф, пени).

Данная позиция подтверждается обширной судебной практикой, в частности Постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.03.2018 по делу № А46-16996/2016, в котором установлена правовая природа договора на оценку как договора возмездного оказания услуг, о применении к договору возмездного оказания услуг общих положений о подряде и положений пункта 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 51 от 24.01.2000 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», в соответствии с которым односторонний акт

приемки результата работ является доказательством исполнения подрядчиком обязательства по договору, и при отказе заказчика от оплаты на суд возлагается обязанность рассмотреть доводы заказчика, обосновывающие его отказ от подписания акта приемки результата работ.

Односторонний акт приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в том случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

Федеральный арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 29.07.2010 № КГ-А40/7641-10 по делу № А40-127369/09-40-965 при проверке судебных актов нижестоящих судов установил то, что суд правильно применил статью 782 ГК РФ, которой предусмотрено, что заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов. В рассматриваемом случае письма заказчика об отказе от оплаты услуг и расторжении уже исполненного истцом договора не могут служить правовым основанием для отказа заказчика от исполнения договора по оплате оказанных услуг, отказ заказчика от исполнения договора возможен в любое время, как до начала исполнения услуги, так и в любое время в процессе оказания услуги, но не после того, как услуга исполнена полностью.

Таким образом, в случае признания судом правомерности требования оценщика, сроки, установленные для утверждения условий приватизации, будут нарушены, как следствие, будут нарушены права субъекта малого и среднего предпринимательства, что неизбежно повлечет за собой возбуждение дела либо об административном правонарушении, либо уголовного дела.

Следовательно, для осуществления качественной приемки результатов работы оценщиков необходимо создание совещательного органа при Администрации города, который бы мог принимать взвешенные решения на основе экономического и юридического анализа отчетов об оценке.

Основной функцией совета будет являться проверка качества выполненных услуг (работ) в рамках заключенных контрактов и договоров на оказание услуг по оценке муниципального имущества, проверка информации и обоснованности расчетов, предоставленных в отчете об определении стоимости.

По нашему мнению, в состав такого совещательного органа должны войти:

- 1) депутаты Думы города Сургута;
- 2) представители Контрольно-счетной палаты;
- 3) оценщики, либо эксперты саморегулируемых организаций оценщиков;
- 4) представители департамента финансов Администрации города;
- 5) представители комитета по управлению имуществом Администрации города;
- 6) представители правового управления Администрации города.

Создание такого совещательного органа путем издания соответствующего муниципального правового акта позволит придать легальный статус деятельности по приемке результатов деятельности оценщика, позволит установить персональную ответственность членов такого совета за принимаемые решения, позволит принимать наиболее объективные решения.

По результатам оценки должно выдаваться либо положительное заключение, в соответствии с которым уполномоченный орган принимает решение о подписании акта выполненных работ, либо отрицательное заключение.

В случае отрицательного заключения акт выполненных работ не подписывается, оценка направляется на доработку оценщику.

2. Кроме того, на этапе приемки результатов работ может быть назначена экспертиза отчета об определении рыночной стоимости объекта.

В силу статьи 17.1, 24.3 Закона об оценке, Федерального стандарта оценки № 5 (ФСО № 5), утверждённого приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 № 328, экспертиза отчёта об определении рыночной стоимости объекта оценки проводится экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Таким образом, обязанность предоставления экспертного заключения может быть возложена на оценщика, в чьи обязанности в соответствии с договором входит оценка объекта оценки. Указанная обязанность оценщика может быть дополнительной в соответствии с заключенным договором на оценку.

Однако, в таком случае цена договора на оценку вырастет на сумму стоимости экспертизы, соответственно, для заключения таких договоров потребуются дополнительные бюджетные ассигнования.

Проверка отчета независимого оценщика, достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки после приемки выполненных работ (оказанных услуг)

После приемки выполненных работ (оказанных услуг) оценщиком и их оплаты органы местного самоуправления обязаны соблюдать сроки, установленные статьей 9 Закона № 159-ФЗ, то есть предоставление субъекту малого и среднего предпринимательства возможности беспрепятственной реализации принадлежащего ему права преимущественной покупки арендуемого муниципального имущества, то есть совершить отчуждение такого имущества в собственность указанного субъекта. Однако и в таком случае муниципальное образование не утрачивает право на проверку достоверности рыночной стоимости установленной оценщиком и проверку соответствия отчета об оценке законодательству и стандартам оценки.

1. Заказчик (орган местного самоуправления) имеет право заключить договор на проведение экспертизы отчета об оценке для проверки на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

2. Статьей 13 Закона об оценке установлено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке

этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании.

В том и другом случае заказчик имеет право на возмещение убытков вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости.

Так, согласно статье 24.6 Закона об оценке убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившим договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами, саморегулируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

- заключение предусмотренного статьей 24.7 Закона об оценке договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;

- формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

Таким образом, источником погашения возможных убытков, причиненных действиями оценщика, являются:

- имущество оценщика;
- имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков;
- средства страховой компании, с которой оценщиком заключен договор страхования.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города



С.М. Пешков
« 06 » 02 2019 г.

СОГЛАСОВАНО
Заместитель Главы города
Н.Н. Кривцов
« » 2019 г.