



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Министру экономического развития
Российской Федерации**

М.Г.Решетникову

Исх. № 867 от 16.08.2022

125039, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, стр. 2
mineconom@economy.gov.ru

Уважаемый Максим Геннадьевич!

Просим дать разъяснения относительно применения федеральных стандартов оценки (далее – ФСО).

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Приказ №200) с 07 ноября 2022 года:

- вступают в силу новые общие ФСО I – VI;
- утрачивают силу ныне действующие ФСО №1 – 4, ФСО №12 – 13 и вносятся изменения в ФСО №5, ФСО №7 – 11.

При этом возникнет следующая проблема:

С одной стороны, в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) Оценщик обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. Также частью 2 ст. 11 Закона об оценке закреплено требование о необходимости соответствия отчета об оценке федеральным стандартам оценки.

Исходя из буквального толкования указанных норм Закона об оценке, с 07 ноября 2022 года отчеты об оценке необходимо составлять в соответствии с требованиями новых общих ФСО.

С другой стороны, применимость тех или иных ФСО к каждому конкретному случаю оценки определяется также договором на проведение оценки, который в обязательном порядке должен содержать «указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки» (абз. 9 ч. 2 ст. 10 Закона об оценке).

Все текущие договоры и контракты на проведение оценки, в том числе со сроком сдачи работ после 07 ноября 2022 года, содержат указание на необходимость применения тех федеральных стандартов оценки, которые действовали на дату подписания данных договоров. В большом количестве ситуаций внесение изменений в условия договоров и контрактов существенно затруднено / растянуто во времени.

Кроме того:

- общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) о договоре устанавливают следующее правило применения закона во времени к заключенным договорам: «Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров» (п. 2 ст. 422 ГК РФ);
- Приказ №200 не содержит указания на то, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, в соответствии с ГК РФ отчет об оценке, подлежащий составлению на основании договора на проведение оценки, заключенного до вступления в силу новых редакций ФСО, может быть выполнен в соответствии с ФСО, действовавшими на момент заключения договора.

Учитывая вышеизложенное, просим дать разъяснения по следующему вопросу: «В случае, когда договор на оценку заключен до 07 ноября 2022, а отчет об оценке должен быть составлен после 07 ноября 2022, положения каких федеральных стандартов оценки подлежат применению Оценщиками (при условии, что изменения в заключенный договор на проведение оценки по соглашению сторон не вносятся)?».

С уважением,

Президент СРО «СФСО»



М.А.Скатов