

**Протокол № 34-1/2025
заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»**

город Екатеринбург

«24» июля 2025 года

Место проведения заседания: 620000, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1.

Форма проведения заседания: совместное присутствие.

Начало заседания: 10 часов 00 минут.

Окончание заседания: 10 часов 45 минут.

Присутствовали: 7 человек (в т. ч. 5 членов Совета Ассоциации, 2 приглашенных).

Члены Совета Ассоциации:

Лебедев Алексей Витальевич – председатель Совета Ассоциации (Президент Ассоциации СРОО «СВОД», независимый член Совета Ассоциации);

Борисова Татьяна Владимировна;

Гущин Александр Аркадьевич;

Семенова Ксения Алексеевна;

Филимонов Михаил Михайлович.

Приглашенные:

Панова Полина Владимировна (Руководитель отдела по контролю за оценочной деятельностью членов и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»).

Теплых Оксана Вячеславовна (представитель заявителей жалобы Аристова А.М. по доверенности № Д-100 от 21.01.2025 г и Аристовой Л.В. по доверенности № Д-102 от 21.01.2025 г.), допущена для присутствия на заседании.

На заседании присутствуют 5 членов Совета Ассоциации, что составляет 62,5 % (более 50%) от общего количества членов Совета Ассоциации. Кворум для проведения заседания Совета Ассоциации имеется.

Для ведения заседания Лебедев А.В. предложил избрать секретарём заседания Совета Ассоциации — Панову П.В.

Результаты голосования: «ЗА» - 5 голосов;

«ПРОТИВ» - нет;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Решили: Секретарем заседания Совета Ассоциации избрать – Панову П. В.

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение жалобы на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Сейдгулиевой (Султановой) А.М. (номер в реестре – 1171), изложенное в Протоколе №64/2025-ДК.

1. По первому вопросу повестки заседания рассматривалась жалоба на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Сейдгулиевой (Султановой) А.М. (номер в реестре – 1171), изложенное в Протоколе №64/2025-ДК.

С докладом обстоятельств, предшествовавших обращению с жалобой, выступил Гущин Александр Аркадьевич, который доложил:

А) 16.04.2025 г. в Отдел по контролю и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» (далее – «Отдел по контролю») поступила жалоба от Заявителя – Кретовой Елены Александровны

на действия оценщика Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны. Заявитель считает, что при изучении Отчета №776/8794 от 18.11.2024 г., выполненного и подписанного членом Ассоциации Сейдгулиевой (Султановой) Айнурой Миллатовной (далее – Оценщик), имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

22.04.2025 Решением Отдела по контролю № 24/2025-ВП от 22.04.2025 г. назначено проведение внеплановой проверки со сроком проведения с 22.04.2025 г. по 16.05.2025 г.

16.05.2025 г. актом внеплановой проверки по делу № 24/2025-ВП от 16.05.2025 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны обоснованными. Материалы внеплановой проверки по делу № 24/2025-ВП, в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны переданы в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД».

Б) 16.04.2025 г. в Отдел по контролю поступила жалоба от Заявителей – Аристов Александр Михайлович, Аристовой Людмилы Васильевны на действия оценщика Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны. Заявитель считает, что при изучении Отчетов об оценке №776/8775 от 18.11.2024 г., 776/8776 от 18.11.2024 г., выполненных и подписанных Сейдгулиевой (Султановой) Айнурой Миллатовной, имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

22.04.2025 Решением Отдела по контролю № 25/2025-ВП от 22.04.2025 г. назначено проведение внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 22.04.2025 г. по 19.05.2025 г.

19.05.2025 г. актом внеплановой проверки по делу № 25/2025-ВП от 19.05.2025 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителей, признаны частично обоснованными. Нарушения ст. 11 ФЗ-135 установлены. Материалы внеплановой проверки по делу № 25/2025-ВП, в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны переданы в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД».

В) 16.04.2025 г. в Отдел по контролю поступила жалоба от Заявителя – Кретова Александра Владимировича на действия оценщика Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны. Заявитель считает, что при изучении Отчета №777/8793 от 20.12.2024 г., выполненного и подписанного Сейдгулиевой (Султановой) Айнурой Миллатовной имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

22.04.2025 Решением Отдела по контролю № 26/2025-ВП от 22.04.2025 г. назначено проведение внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 22.04.2025 г. по 21.05.2025 г.

21.05.2025 г. актом внеплановой проверки по делу № 26/2025-ВП от 21.05.2025 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны частично обоснованными. Нарушения ст. 11 ФЗ-135 установлены. Материалы внеплановой проверки по делу № 26/2025-ВП, в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны переданы в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД».

11.06.2025 г. Дисциплинарным комитетом Ассоциации СРОО «СВОД» принято решение (Протокол №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.) об объединении дел о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении Оценщика, по результатам проведенных Отделом по контролю внеплановых проверок по делам №№ 24/2025-ВП, 25/2025-ВП, 26/2025-ВП в одну жалобу/дело о применении мер дисциплинарного воздействия.

11.06.2025 г. после разрешения вопроса об объединении жалоб/дел о применении мер дисциплинарного воздействия и по итогам рассмотрения жалоб заявителей, материалов проверки, актов, составленных Отделом по контролю по итогам проведения проверки - Дисциплинарным комитетом Ассоциации СРОО «СВОД» принято решение (Протокол №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.) по делам №№ 24/2025-ВП, 25/2025-ВП, 26/2025-ВП об удовлетворении жалоб Заявителей и применении меры дисциплинарного воздействия в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны в виде Предупреждения.

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

08.07.2025 г. от Заявителей (Аристов Александр Михайлович, Аристовой Людмилы Васильевны, Кретова Александра Владимировича, Кретовой Елены Александровны) поступила жалоба на решение Дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.

Заседание Совета Ассоциации по вопросу рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №64/2025-ДК, назначено на 24.07.2025 г. в 10:00 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, 3 этаж, офис 303/1.

На дату заседания Совета Ассоциации от Сейгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны в адрес Ассоциации СРОО «СВОД» поступило сопроводительное письмо и скан-копии решений Арбитражного суда г. Москвы и Постановлений девятого арбитражного апелляционного суда (по делам № А40-15519/2025, А40-306138/2024, А40-306230/2024, А40-306288/2024), в которых содержатся выводы, что отчеты об оценке №№ 776/8794 от 18.11.2024г., 776/8795 от 18.11.2024 г. и 776/8796 от 18.11.2024 г., 776/8793 от 20.12.2024 г. (рыночная стоимость определенная в них) являются достоверными.

Гущин А.А. сообщил, что из представленных материалов не усматриваются основания для удовлетворения жалобы Заявителя, с учетом следующего.

1. По первому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«По доводам №3, №4, №5, №6 пункты Б,В «Протокола СРОО»: указано, что оценщик неверно определил сегмент рынка, объекты оценки относятся к рынку гаражных боксов и гаражных кооперативов, а не к «производственно-складской недвижимости (гараж)», как указано оценщиком, что нарушает ст.11 ФЗ-135.

По всем пунктам, касаемо сегмента рынка отдел по контролю утверждает, что единой утвержденной классификации не существует, однако приводит классификацию, которая также не является утвержденной:

Согласно разработанной компанией Swiss Realty Group классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А и А-;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С – с делением на подклассы С и С-;
- класс D.

Класс D- Непригодные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборотных грузов, нетребовательных к условиям хранения: сырью для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.

Источник: <https://g-logistic.ru/klassifikatsiya-skladov>

Из описания класса D не следует, что помещения, предназначенные для хранения личных транспортных средств (гаражи, паркинги), относятся к рынку складской недвижимости, **следовательно сегмент рынка оцениваемых объектов определен некорректно.**

В различных источниках информации существует отдельный сегмент рынка гаражей и машиномест и он не относится к коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

Кроме того, для сегмента рынка гаражей и машино-мест существуют корректировки как у аналитического агентства Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-Q-1-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenii/343-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2024-g/3-5-83-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhei-na-01-10-2024-goda> (п. 9 Таблицы):

*Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»*

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.10.2024 года							
Коэффициенты скидок на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных ¹ , садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перахода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.							
На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Мирот , проведенного за истекший квартал:							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-т	По регионам *		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,66	0,97	0,83	0,84	0,83	0,81
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,64	0,97	0,82	0,83	0,82	0,80
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 кв.м. с земельным участком	0,80	0,97	0,90	0,92	0,91	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 250 кв.м. и более с земельным участком	0,71	0,92	0,84	0,86	0,84	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,93	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 кв.м. до 250 кв.м. с земельным участком	0,96	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 250 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,94	0,86	0,89	0,88	0,84
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нем строениями, строениями и др. сооружениями	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,82	0,93	0,88	0,90	0,89	0,85

Также «Сборник корректировок «Гаражи. Индивидуальные объекты хранения» 2024» (Сборник и любые содержащиеся в нем материалы принадлежат НП «Евразийский союз экспертов» (Обладатель информации)).©. Данные, представленные в настоящем Сборнике, являются, в том числе, учебными материалами и используются в практических занятиях в рамках образовательных курсов НП Российской гильдии риэлторов и Ассоциации Русского общества оценщиков, являются базовыми основами для подготовки специалистов рынка недвижимости и эффективными инструментами в профессиональной деятельности.

Несмотря на то, что Оценщиком в ходе анализа рынка объекта оценки были выявлены предложения по купле-продаже объектов наиболее сопоставимых с объектом оценки из рынка машиномест и гаражных боксов и указание на что, что «сегмент рынка как «производственно-складская недвижимость (гараж)» - является технической ошибкой и не влияет на итоговый результат, в итоге при расчете рыночной стоимости использует корректировки для сегмента рынка «производственно-складская недвижимость», при наличии соответствующих корректировок для сегмента рынка машиномест и гаражей.

Таким образом, данная «техническая ошибка» ВЛИЯЕТ на итоговый результат, так как применены неверные и необоснованные корректировки.

Соответственно, доводы/замечания Аристов А.М., Аристовой Л.В., Кретова А.В относительно классификации объектов недвижимости и сегмента рынка обоснованы».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителей признается необоснованным.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование и другие виды использования объекта, необходимые для оценки. При применении сравнительного подхода в качестве объектов-аналогов используются объекты, относящиеся к тому же сегменту рынка и сопоставимые по ценообразующим факторам (пп. «б», п. 22 ФСО №7).

Оценщиком сегмент рынка определен как «вторичный рынок по купле-продаже нежилой производственно-складской недвижимости в г Челябинск». При этом Анализ фактических данных был представлен как «Машиноместа» и «Гаражи».

При расчете рыночной стоимости использует корректировки «На торг» и «Площадь» для, согласно аналитического агентства Ассоциация «СтатРиелт».

2. По второму доводу заявителя:

Довод Заявителя:

По доводу №10 пункт Б «Протокола СРОО»: Аристовым А.М., Аристовой Л.В. указано, что во всех расчетных таблицах (стр. 19-22 Отчета) в итоговом расчете применяется корректировка на наличие НДС в размере 20%, однако в описании объектов-аналогов (стр. Л 6-17 Отчета) не указано содержание НДС в стоимости объектов-аналогов, также в скриншотах интернет страниц (стр. 39-44 Отчета) не указана информация о наличии НДС в цене предложения, кроме того, в реквизитах продавца указано «частное лицо», а физическое лицо при продаже личного имущества не является плательщиком НДС (Такая точка зрения изложена в письме Минфина России от 23.05.2014 №03-04- 05/24808, Источник: <https://www.glavbukh.m/hl/160904-qqqm5yl6-prodaia-imushchestva-fizlitsom-nuino-li-platit-nds>).

Таким образом, корректировка на наличие НДС применяется необоснованно и приводит к занижению стоимости оцениваемого имущества на 17%:

1 - 1 513 734,17 / 1 816 481,00 = 0,166... (~17%) стр. 20

1 - 1 565 960,00 / 1 879 152,00 = 0,166... (~17%) стр. 22

1 - 461 338,33 / 553 606,00 = 0,166... (~17%) стр. 22.

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителей признается необоснованным.

Согласно Заданию на оценку Отчетов об оценки, вид определяемой стоимости – рыночная. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федеральный закон №135-ФЗ).

Рыночная стоимость по определению отражает максимальную цену, уже включающую все расходы по совершению сделки. Поэтому оценщикам не следует дополнительно прибавлять НДС к рассчитанной стоимости – это прямо противоречит сути понятия. Указанный вывод содержится в нормативном разъяснении Минфина России (письмо от 19.10.2009 № 03-07-15/147), обязательном для применения налоговой службой.

Оценщик корректно определил рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и разъяснениями Минфина России, исключив НДС и открыто указав в отчёте, что стоимость представлена без его учёта. Таким образом, все действия оценщика соответствуют законодательству, а довод о необоснованности выводов Дисциплинарного комитета несостоятелен.

3. По третьему доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«По доводу №9 пункт В «Протокола СРОО»: Кретовым А.В. указано, что в расчетной таблице (стр. 15-16 Отчета) в итоговом расчете применяется корректировка на наличие НДС в размере 20%, однако в описании объектов-аналогов (стр. 12-13 Отчета) не указано содержание НДС в стоимости объектов-аналогов, так же в скриншотах интернет страниц (стр. 32-34 Отчета) не указана информация о наличии НДС в цене предложения, кроме того в реквизитах продавца указано «частное лицо», а физическое лицо при продаже личного имущества не является плательщиком НДС (Такая точка зрения изложена в письме Минфина России от 23.05.2014 №03-04-05/24808, Источник: <https://www.glavbukh.ru/hl/160904-qqqm5yl6-prodaja-imushchestva-fizlitsom-nujno-li-platit-nds>).

Таким образом, корректировка на наличие НДС применяется необоснованно и приводит к занижению стоимости оцениваемого имущества на 17%: 1-1 151 585,17/1 381 902,20 = 0,166... (~17%) стр. 16.

Отделом по контролю необоснованно указано, что если изъятые вещи реализуют по решению суда, то непосредственный продавец является налоговым агентом по НДС (п.4 ст.161 НК РФ).

При этом отделом контроля незаконно принято объяснение оценщика:

«Вычет НДС в отчете в данном случае обусловлено тем фактором, что при реализации товаров налоговые агенты дополнительно к цене реализуемых товаров обязаны предъявить к оплате покупателям соответствующую сумму НДС (п.1 ст.168 НК РФ). В постановлениях судебного пристава-исполнителя о принятии результатов оценки и передаче данного имущества на реализацию его стоимость определяется без учета НДС, учитывая, что торги в исполнительном производстве проводятся в форме открытого аукциона на повышение и оценщиком определяется только начальная стоимость, то окончательная рыночная стоимость Имущества может отличаться от определенной оценщиком в большую сторону. При продаже имущества территориальное Управление Росимущества (либо специализирующая уполномоченная организация) по правилам п.4 ст.173 НК РФ должны самостоятельно увеличить стоимость продаваемого на торгах имущества на сумму НДС, при этом увеличению подлежит итоговая величина, достигнутая на аукционе».

Указанные выводы сделаны отделом по контролю с неверным применением норм налогового законодательства РФ.

Согласно п.1 ст.143 НК РФ, налогоплательщиками налога на добавленную стоимость признаются: организации, индивидуальные предприниматели, лица, признаваемые налогоплательщиками налога на добавленную стоимость в связи с перемещением товаров через таможенную границу Таможенного союза, определяемые в соответствии с таможенным законодательством Таможенного союза и законодательством Российской Федерации о таможенном деле.

Таким образом, физические лица при продаже имущества (гаража, машино-места), используемого в личных, бытовых целях, налогоплательщиками НДС не признаются.

Согласно п.4, ст.161 НК РФ, при реализации на территории Российской Федерации конфискованного имущества, имущества, реализуемого по решению суда (за исключением реализации, предусмотренной подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ), бесхозных ценностей, кладов и скупленных ценностей, а также ценностей, перешедших по праву наследования государству, налоговая база определяется исходя из цены реализуемого имущества (ценностей), определяемой с учетом положений статьи 105.3 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров). В этом случае налоговыми агентами признаются органы, организации или индивидуальные предприниматели, уполномоченные осуществлять реализацию указанного имущества.

Согласно п.4 ст.173 НК РФ, при реализации товаров (работ, услуг), указанных в статье 161 настоящего Кодекса, сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется и уплачивается в полном объеме налоговыми агентами, указанными в статье 161 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено пунктом 4.1 настоящей статьи.

Таким образом, организация, осуществляющая продажу имущества с торгов по решению суда, выступает посредником по исполнению обязательств перед бюджетом по оплате НДС только лишь в случаях, предусмотренных Налоговым кодексом РФ.

Поскольку спорные объекты недвижимости (гараж, машино-места/объекты аналоги принадлежат физическим лицам, соответственно, при их продаже объекта налогообложения по НДС не возникает и у налогового агента также отсутствует обязанность по исчислению и уплате данного налога.

Исходя из чего, корректировка, примененная оценщиком на наличие НДС, произведена с нарушением норм Налогового кодекса РФ, что привело к занижению стоимости оцениваемого имущества на 17%.

Выше перечисленные нарушения указывают:

- на некомпетентность оценщика в оценке спорного имущества,

*Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»*

- на незнание им норм Налогового кодекса РФ,
- на грубые нарушения законодательства об оценочной деятельности,
- на введение пользователей отчета в заблуждение.

Ассоциацией СРОО «СВОД» 09.06.2025г. были получены письменные пояснения по акту №25/2025-ВП от 19.05.2025 г. от Аристова А.М. и Аристовой Л.М., по акту №26/2025-ВП от 21.05.2025 г. от Кретова А.В.

При вынесении решения 11.06.2025г. Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД» не учел доводы, заявленные Аристовым А.М., Аристовой Л.М., Кретовым А.В. в письменных пояснениях и не дал им надлежащей правовой оценки».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителей признается необоснованным.

Согласно Заданию на оценку Отчетов об оценки, вид определяемой стоимости – рыночная. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федеральный закон №135-ФЗ).

Рыночная стоимость по определению отражает максимальную цену, уже включающую все расходы по совершению сделки. Поэтому оценщикам не следует дополнительно прибавлять НДС к рассчитанной стоимости – это прямо противоречит сути понятия. Указанный вывод содержится в нормативном разъяснении Минфина России (письмо от 19.10.2009 № 03-07-15/147), обязательном для применения налоговой службой.

Оценщик корректно определил рыночную стоимость объекта в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и разъяснениями Минфина России, исключив НДС и открыто указав в отчёте, что стоимость представлена без его учёта. Таким образом, все действия оценщика соответствуют законодательству, а довод о необоснованности выводов несостоятелен.

Вместе с тем, доводы о том, что при вынесении решения Дисциплинарный комитет не учел доводы Заявителей, подлежат отклонению поскольку из содержания Протокола Дисциплинарного комитета прямо следует, что доводы Заявителей, приведенные в письменных пояснениях, были рассмотрены и учтены Дисциплинарным комитетом, однако члены Дисциплинарного комитета пришли к итоговому мнению, что Отдел по контролю при составлении актов проверки сделал правильные выводы по заявленным замечаниям.

В частности в протоколе Дисциплинарного комитета указано: *«Установлено, что на дату заседания Дисциплинарного комитета (11.06.2025 г.) от оценщика в адрес Ассоциации поступили отчеты в новой редакции №№ 776/8794/1 от 22.05.2025 г., 776/8775/1 от 22.05.2025 г., 776/8776/1 от 22.05.2025 г., 777/8793/1 от 22.05.2025., почтовая квитанция и опись вложения в ценное письмо об отправке исправленных отчетов в адрес заявителя жалобы и заказчика оценки. Вместе с тем, Дисциплинарный комитет не исследовал содержание, указанных документов поскольку они представлены Оценщиком незаблаговременно. Члены Дисциплинарного комитета также исходят из того, что даже в случае устранения нарушений, допущенных Оценщиком неприменение меры дисциплинарного воздействия при установлении факта системности, таких нарушений не будет эффективным и целесообразным в целях недопущения нарушений со стороны Оценщика в будущем, при осуществлении оценочной деятельности*

Установлено, что на дату заседания Дисциплинарного комитета (11.06.2025 г.) от Заявителей Кретова А.В., Аристова А.М., Аристовой Л.В. поступили Письменные пояснения по актам проверки из содержания, которых Заявители просят принять к оценщику меры дисциплинарного воздействия. Указанные Письменные пояснения приняты во внимание при решении вопроса о возможности устранения нарушений (целесообразности неприменения мер дисциплинарного воздействия при устранении нарушений).».

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

Вместе с тем, Дисциплинарный комитет согласился с итоговыми выводами Отдела по контролю по итогам исследования доводов Заявителей и представленных документов: «По итогам доклада, рассмотрев имеющиеся документы, на основании доводов и фактов, указанных в жалобе Заявителя, а также выводов Отдела по контролю, с учетом дополнительных документов и пояснений, представленных Оценщиком и Заявителем члены Дисциплинарного комитета, соглашаются с итоговыми выводами Отдела по контролю по итогам рассмотрения жалобы Заявителя, нарушения требований законодательства и (или) подзаконных актов в области оценочной деятельности установлены. Члены Дисциплинарного комитета, приходят к выводу о наличии оснований для применения в отношении Оценщика меры Дисциплинарного воздействия в виде предупреждения».

4. По четвертому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«При этом следует отметить, что при применении мер дисциплинарного воздействия на оценщика Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД» не учел следующие факты:

В Протоколе СРОО на листе 32 указано:

В соответствии с требованиями пункта 4.19 Положения о Дисциплинарном комитете Ассоциации СРОО «СВОД»: Смягчающими обстоятельствами при рассмотрении Дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия являются: - применение в отношении члена меры дисциплинарного воздействия впервые; - отсутствие в отношении члена примененных мер дисциплинарного воздействия в течение года, предшествующего дате заседания Дисциплинарного комитета; - отсутствие жалоб, поданных на действия члена Ассоциации, предшествующих обращению с жалобой, которая послужила основанием для рассмотрения вопроса о привлечении члена Ассоциации к дисциплинарной ответственности; - отсутствие жалоб, поданных на действия члена

Секретарь Дисциплинарного комитета _____

/П. В. Панова/

32

Однако установлено, что в отношении оценщика Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны (номер в реестре - 1171) неоднократно поступали жалобы, что не является смягчающим обстоятельством (<https://reestr.srosvod.ru/members/d83959d7-69c1-4d85-8862-b138008c7258>):

Заявитель жалобы	Дата поступления	Предмет жалобы	Дата рассмотрения жалобы	Результат рассмотрения жалобы
Арефьев Александр Михайлович, Арефьев Гидонета Васильевна	16.08.2025	Нарушение действующего законодательства	19.08.2025	Назначено проведение внеплановой проверки. По результатам проверки передано в Дисциплинарный комитет, мера дисциплинарного воздействия - Предупреждение. Протокол 1084/2025-ДК от 17.08.2025 г.
Кривош Александр Владимирович	16.08.2025	Нарушение действующего законодательства	21.08.2025	Назначено проведение внеплановой проверки. По результатам проверки передано в Дисциплинарный комитет, мера дисциплинарного воздействия - Предупреждение. Протокол 1084/2025-ДК от 17.08.2025 г.
Кривош Елена Александровна	16.08.2025	Нарушение действующего законодательства	16.08.2025	Назначено проведение внеплановой проверки. По результатам проверки передано в Дисциплинарный комитет, мера дисциплинарного воздействия - Предупреждение. Протокол 1084/2025-ДК от 17.08.2025 г.
Кривош Александр Владимирович, Кривош Елена Александровна	04.09.2025	Нарушение действующего законодательства	04.09.2025	Назначено проведение внеплановой проверки. По результатам проверки передано в Дисциплинарный комитет, мера дисциплинарного воздействия не принималась. Протокол 1085/2025-ДК от 26.09.2025 г.
ООО «Резонанс»	18.10.2024	Нарушение действующего законодательства	24.10.2024	В проведении внеплановой проверки отказано
ООО «Резонанс»	08.10.2024	Нарушение действующего законодательства	11.10.2024	В проведении внеплановой проверки отказано
ООО «Арда 3»	17.07.2024	Нарушение действующего законодательства	16.08.2024	Назначено проведение внеплановой проверки. По результатам проверки передано в Дисциплинарный комитет, мера дисциплинарного воздействия не принималась. Протокол 78-ДК/2024-ДК от 17.08.2024 г.

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

Таким образом, данный фактор Дисциплинарным комитетом рассмотрен не объективно».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителей признается необоснованным.

Фрагмент, который приведен Заявителями относится к цитированию Положения о Дисциплинарном комитете Ассоциации СРОО «СВОД». Дисциплинарный комитет не устанавливал наличие в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны (номер в реестре - 1171) такого смягчающего обстоятельства, как «отсутствие жалоб». Фактически установленные Дисциплинарным комитетом смягчающие обстоятельства приведены по тексту Протокола Дисциплинарного комитета № 64/2025-ДК далее по тексту этого протокола (абзац 3 страница 33 Протокола № 64/2025-ДК).

В связи с этим, указанный довод Заявителей является необоснованным, связан с ошибкой Заявителей в интерпретации текста Протокола Дисциплинарного комитета.

5. По пятому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

5. «Кроме того, ранее поступала жалоба 04.03.2025г. от заявителей: Кретов Александр Владимирович, Кретова Елена Александровна, основанием к которой послужили аналогичные нарушения действующего законодательства. При проведении внеплановой проверки Протокол №53/2025-ДК от 25.04.2025 г. Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД» решил:

РЕШИЛ:

1. Меры дисциплинарного воздействия в отношении Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны (номер в реестре – 1171) не применять.
2. Прекратить процедуру рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия № 09/2025-ВП.
3. Обратить внимание Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны (номер в реестре – 1171) на указанные в Жалобе замечания, принять их к сведению и в дальнейшем при проведении оценочной деятельности исключить возможные нарушения требований действующего законодательства.

Однако, оценщик Сейдгулиева (Султанова) Айнура Миллатовна (номер в реестре - 1171), игнорирует решение Дисциплинарного комитета и, не принимая к сведению его решение, совершает аналогичные нарушения действующего законодательства указанные в данном обращении, что указывает на системность в действиях оценщика и также не может рассматриваться смягчающим обстоятельством».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителей является необоснованным.

Является необоснованным довод Заявителей о том, что Сейдгулиева (Султанова) Айнура Миллатовна игнорирует решение Дисциплинарного комитета, не принимая к сведению его решение, совершает аналогичные нарушения действующего законодательства, поскольку протокол Дисциплинарного комитета №53/2025-ДК от 25.04.2025 г., на который ссылаются Заявители составлен (решение Дисциплинарного комитета вынесено) значительно позднее даты составления всех отчетов об оценке на которые поступили жалобы Заявителей.

№ Проверки	Заявители Жалоб	Входящий номер и дата жалобы	Даты проверки	Дата составления акта проверки	Дата решения Дисциплинарного комитета	Номер и дата отчета об оценке
09/2025-ВП	Кретов Александр Владимирович, Кретова Елена Александровна	12/2025-К от 04.03.2025	11.03.2025 04.04.2025	04.04.2025	25.04.2025	776/8795 от 18.11.2024 г., 776/8796 от 18.11.2024
24/2025-ВП	Кретова Елена Александровна	31/2025-К от 16.04.2025	22.04.2025 16.05.2025	16.06.2025	11.06.2025	776/8794 от 18.11.2024
25/2025-ВП	Аристов Александр Михайлович, Аристова Людмила Васильевна	32/2025-К от 16.04.2025	22.04.2025 19.05.2025	19.05.2025	11.06.2025	776/8775 от 18.11.2024 г., 776/8776 от 18.11.2024
26/2025-ВП	Кретов Александр Владимирович	33/2025-К от 16.04.2025	22.04.2025 21.05.2025	21.05.2025	11.06.2025	777/8793 от 20.12.2024

Из указанной информации усматривается, что все отчеты об оценке, на которые поступили жалобы Заявителей были составлены 18.11.2024 г. и 20.12.2024 г.

После составления отчетов об оценке поступила жалоба за вх. № 12/2025-К от 04.03.2025, в связи с составлением отчетов об оценке №№ 776/8795 от 18.11.2024 г., 776/8796 от 18.11.2024. Указанная жалоба была рассмотрена Отделом по контролю с составлением акта проверки № 09/2025-ВП от 04.04.2025 г., которым доводы заявителя были признаны обоснованными. Жалоба и материалы проверки были переданы в Дисциплинарный комитет, которым было вынесено решение от 25.04.2025 г. (Протокол №53/2025-ДК от 25.04.2025 г.), в соответствии с пунктом 3 которого оценщику было предписано принять к сведению выявленные нарушения и в дальнейшем при проведении оценочной деятельности исключить возможные нарушения требований действующего законодательства.

После этого в адрес Ассоциации поступили жалобы Заявителей за вх. №№ 31/2025-К от 16.04.2025, 32/2025-К от 16.04.2025, 33/2025-К от 16.04.2025 г., в связи с составлением отчетов об оценке №№ 776/8794 от 18.11.2024, 776/8775 от 18.11.2024 г., 776/8776 от 18.11.2024, 777/8793 от 20.12.2024. То есть указанные жалобы Заявителей поступили в адрес Ассоциации СРОО «СВОД» в связи с отчетами об оценке, которые были подготовлены и подписаны значительно ранее вынесения решения Дисциплинарного комитета от 25.04.2025 г. (Протокол №53/2025-ДК от 25.04.2025 г.).

В указанной части решение Дисциплинарного комитета от 25.04.2025 г. не может распространяться на отчеты, составленные 18.11.2024 г. и 20.12.2024 г., поскольку в решении Дисциплинарного комитета указано о недопустимости соответствующих нарушений в дальнейшем. Оценщик не мог ретроспективно принять к сведению решение Дисциплинарного комитета при составлении отчетов об оценке в прошлом.

В связи с этим доводы Заявителя о том, что Оценщик не принял к сведению решение Дисциплинарного комитета, являются необоснованными.

В части доводов Заявителя о системности нарушений со стороны Оценщика и предоставлении пояснений Заявителей, Совет Ассоциации обращает внимание, что указанные сведения были приняты во внимание Дисциплинарным комитетом при принятии решения. В частности в протоколе Дисциплинарного комитета указано: *«Установлено, что на дату заседания Дисциплинарного комитета (11.06.2025 г.) от оценщика в адрес Ассоциации поступили отчеты в новой редакции №№ 776/8794/1 от 22.05.2025 г., 776/8775/1 от 22.05.2025 г., 776/8776/1 от 22.05.2025 г., 777/8793/1 от 22.05.2025., почтовая квитанция и опись вложения в ценное письмо об отправке исправленных отчетов в адрес заявителя жалобы и заказчика оценки. Вместе с тем, Дисциплинарный комитет не исследовал содержание, указанных документов поскольку они представлены Оценщиком незаблаговременно. Члены Дисциплинарного комитета также исходят из того, что даже в случае устранения нарушений, допущенных Оценщиком неприменение меры дисциплинарного воздействия при установлении факта системности, таких нарушений не будет эффективным и целесообразным в целях недопущения нарушений со стороны Оценщика в будущем, при осуществлении оценочной деятельности*

Установлено, что на дату заседания Дисциплинарного комитета (11.06.2025 г.) от Заявителей Кретьова А.В., Аристов А.М., Аристовой Л.В. поступили Письменные пояснения по актам проверки из содержания, которых Заявители просят принять к оценщику меры дисциплинарного воздействия. Указанные Письменные пояснения приняты во внимание при решении вопроса о возможности устранения нарушений (целесообразности неприменения мер дисциплинарного воздействия при устранении нарушений).».

С учетом вышеизложенного все доводы Заявителей, указанные в жалобе на решение Дисциплинарного комитета (Протокол №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.) признаются необоснованными. Иных доводов относительно порядка (процедуры) рассмотрения жалоб, содержания составленных документов, выводов Отдела по контролю и (или)

Дисциплинарного комитета Заявителями в жалобе не приведено. Таким образом, у Совета Ассоциации отсутствуют основания для удовлетворения жалобы Заявителей на решение Дисциплинарного комитета (Протокол №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.).

В дополнение к докладу Гущина А.А. выступил Филимонов М.М., который доложил: 15.07.2025 г. в адрес Ассоциации поступило сопроводительное письмо Сейдгулиевой А.М. с приложением скан-копий решений Арбитражного суда г. Москвы и постановлений Девятого арбитражного апелляционного суда (по делам № А40-15519/2025, А40-306138/2024, А40-306230/2024, А40-306288/2024), в которых содержатся выводы, что отчеты об оценке №№ 776/8794 от 18.11.2024г., 776/8795 от 18.11.2024 г. и 776/8796 от 18.11.2024 г., 776/8793 от 20.12.2024 г. (рыночная стоимость определенная в них) являются достоверными. Указанное сопроводительное письмо с приложением судебных актов было рассмотрено членами Совета Ассоциации.

В данном случае Совет Ассоциации исходит из того, что ранее в адрес Отдела по контролю и Дисциплинарного комитета копии вышеуказанных судебных актов Оценщиком не направлялись, в связи с этим они не учитывались и не могли учитываться при составлении соответствующих актов и вынесении решений.

Более того, из содержания указанных судебных актов усматривается, что судами исследовался вопрос достоверности величины рыночной стоимости, определенной в отчетах об оценке. В свою очередь структурные подразделения и органы управления Ассоциации не рассматривают вопрос достоверности величины рыночной стоимости, а исследуют поступившие жалобы в пределах доводов заявителя.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «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, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».

С учетом изложенного любое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав и оспорить достоверность стоимости, определенной в отчете об оценке в порядке ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Таким образом, признание рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке недостоверной, не относится к компетенции Ассоциации. При проведении проверок структурные подразделения и органы управления Ассоциации не рассматривают вопрос достоверности и не могут признать отчет об оценке недостоверным.

С учетом этого акты внеплановых проверок по делам 24/2025-ВП, 25/2025-ВП, 26/2025-ВП, а также Протокол Дисциплинарного комитета №64/2025-ДК в указанной части не противоречат представленным Истцом судебным актам, поскольку имеют иной предмет рассмотрения (Ассоциацией рассматривается не вопрос достоверности величины рыночной стоимости, а конкретные замечания к отчетам об оценке).

В ходе заседания присутствующему на заседании представителю Заявителей Теплых Оксане Вячеславовне предоставлена возможность задать вопросы при наличии.

Представитель заявителей Теплых Оксана Вячеславовна задала вопрос о методике учета НДС при определении стоимости имущества, указывая, что оценщик не выделил НДС при анализе аналогов, что противоречит налоговому законодательству, предоставила для приобщения к материалам настоящего дела письма Министерства финансов Российской Федерации № 03-07-11/145 от 26 мая 2009 года, № 03-07-14/81 от

18 ноября 2010 года, № 03-07-14/15 от 15 марта 2011 года, № 03-07-11/13259 от 25 февраля 2022 года, постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации №11 от 25.01.2013 г. «Об уплате налога на добавленную стоимость при реализации имущества должника, признанного банкротом», выкопировку ст. 143 Налогового кодекса РФ (указанные копии приобщены к материалам дела).

В ходе заседания члены Совета Ассоциации Гущин А.А. и Филимонов М.М дали ответ на указанный вопрос, повторно указав, что данные доводы заявителей отклонены.

В данном случае Совет Ассоциации исходит из следующего:

Действия оценщика полностью соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и методике определения рыночной стоимости. Согласно положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», рыночная стоимость отражает цену, сложившуюся на открытом рынке, уже включающую все сопутствующие расходы, в том числе НДС (при его наличии в цене предложения).

Приведенные заявителем документы (письма Минфина, постановление ВАС РФ, ст. 143 НК РФ) регулируют налоговые обязательства, но не порядок расчёта рыночной стоимости. Налоговое законодательство не обязывает оценщиков выделять или добавлять НДС при анализе аналогов, так как:

1. Рыночная стоимость по определению учитывает фактические цены предложения, где НДС уже учтён (письмо Минфина №03-07-11/13259 от 25.02.2022 г.).
2. Корректировка аналогов на НДС исказила бы рыночные данные, поскольку не все продавцы являются плательщиками этого налога (например, субъекты на УСН).
3. НДС — это обязательство продавца, а не характеристика объекта оценки.

Выводы оценщика в указанной части основаны на требованиях Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки (ФСО №7). Замечания о нарушении налогового законодательства необоснованны, так как методика оценки не подменяет нормы НК РФ, а отражает реальные рыночные условия.

На вопрос представителя Заявителей о выборе меры дисциплинарного воздействия Дисциплинарным комитетом и возможном вынесении меры в виде предписания, обязывающего Оценщика устранить выявленные нарушения Председатель Совета Ассоциации Лебедев А.В. отметил правомерность позиции Членов Дисциплинарного комитета и наличия оснований для применения в отношении Оценщика меры дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.

В данном случае следует учитывать, что согласно пункту 4 Приложения №1 к Положению о Дисциплинарном комитете Ассоциации («Меры дисциплинарного воздействия»), Члены Дисциплинарного комитета самостоятельны и независимы при выборе мер дисциплинарного воздействия, определение конкретной меры дисциплинарного воздействия относится к исключительной компетенции Дисциплинарного комитета.

Также согласно тексту жалоб и письменных пояснений по актам проверки Заявители просят принять к оценщику меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные действующим законодательством об оценочной деятельности, не указывая на конкретную меру дисциплинарного воздействия в виде предписания. Впервые данное требование было указано лишь при обжаловании решения Дисциплинарного комитета, что является необоснованным, поскольку Дисциплинарный комитет не мог учесть указанное требование Заявителей при вынесении решения (с учетом его отсутствия в тексте жалоб и пояснения).

Вместе с тем, как уже было указано ранее, сама просьба Заявителей о применении мер дисциплинарного воздействия была учтена членами Дисциплинарного комитета: «Установлено, что на дату заседания Дисциплинарного комитета (11.06.2025 г.) от Заявителей Кретова А.В., Аристов А.М., Аристовой Л.В. поступили Письменные пояснения по актам проверки из содержания, которых Заявители просят принять к оценщику меры

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

дисциплинарного воздействия. Указанные Письменные пояснения приняты во внимание при решении вопроса о возможности устранения нарушений (целесообразности неприменения мер дисциплинарного воздействия при устранении нарушений).».

По итогам рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №64/2025-ДК, Лебедев Алексей Витальевич вынес на голосование перед членами Совета Ассоциации «СРОО «СВОД» предложение отказать в удовлетворении жалобы на решение Дисциплинарного комитета, после обсуждения,

РЕШИЛИ:

1. Отказать в удовлетворении жалобы Аристову Александра Михайловича, Аристовой Людмилы Васильевны, Кретова Александра Владимировича, Кретовой Елены Александровны на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Сейдгулиевой (Султановой) Айнуры Миллатовны (номер в реестре – 1171), изложенное в Протоколе №64/2025-ДК от 11.06.2025 г.

Результаты голосования: «ЗА» - 5 голосов

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

На этом повестка дня исчерпана, заседание Совета Ассоциации закрыто.

Председатель Совета Ассоциации

/ А.В. Лебедев /

Секретарь заседания

/ П.В. Панова /

