



Банк России



2019 год

ОБЗОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ БАНКА РОССИИ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

Информационно-аналитический материал

Москва
2020

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	2
Взаимодействие Службы анализа рисков и СРО	3
1. Основные направления взаимодействия	3
2. Направление жалоб в СРО	3
3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке.....	4
4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков	5
5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО.....	6
Заключение	7

Настоящий материал подготовлен Службой анализа рисков.

При использовании материалов выпуска ссылка на Банк России обязательна.

Фото на обложке: А. Соколов, Банк России

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru.

© Центральный банк Российской Федерации, 2020

ВВЕДЕНИЕ

Представляем вашему вниманию Обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (СРО), подготовленный по итогам работы Службы за 2019 год¹.

В Обзоре представлены:

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным за 2019 год жалобам, видам нарушений, выявленным Службой в отчетах об оценке, и мерах дисциплинарного воздействия, примененным СРО к оценщикам по результатам рассмотрения жалоб, в том числе в сравнении с данными за 2018 год и нарастающим итогом с 1 января 2017 года.

Объект анализа – жалобы, направленные в СРО Службой по итогам анализа отчетов об оценке независимых оценщиков, полученных Банком России от поднадзорных организаций в рамках выполнения контрольных и надзорных функций.

Также объектом анализа являются жалобы, направленные в соответствии с приказом Минэкономразвития России²:

- в дисциплинарный комитет СРО на результат рассмотрения СРО ранее направленных жалоб (далее – повторные жалобы);
- в коллегиальный орган управления СРО на решение дисциплинарного комитета СРО (далее – жалоба в коллегиальный орган управления СРО).

¹ В обзоре приведены данные по состоянию на 31.12.2019 (включительно).

² Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 989 «Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 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».

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ И СРО

1. Основные направления взаимодействия

В ходе выполнения своих функций Банк России продолжал в течение 2019 года взаимодействовать с оценочным сообществом. В частности, Служба осуществляла взаимодействие с представителями сферы оценочных услуг на площадке Минэкономразвития России.

В настоящее время Банк России уделяет пристальное внимание работе организованного советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России рабочего органа по рассмотрению апелляций заявителей на результат рассмотрения жалобы СРО.

В 2019 году представители Службы участвовали в заседании совета по оценочной деятельности по вопросам формирования апелляционного рабочего органа совета по оценочной деятельности, рассмотрения положений о его функционировании, а также в рабочих встречах по указанным вопросам.

Взаимодействие Банка России с оценочным сообществом по вопросам оценки стоимости имущества осуществляется посредством участия представителей Службы в комитетах, конференциях, встречах, заседаниях и совещаниях.

Служба в 2019 году продолжила взаимодействие с СРО в форме направления жалоб.

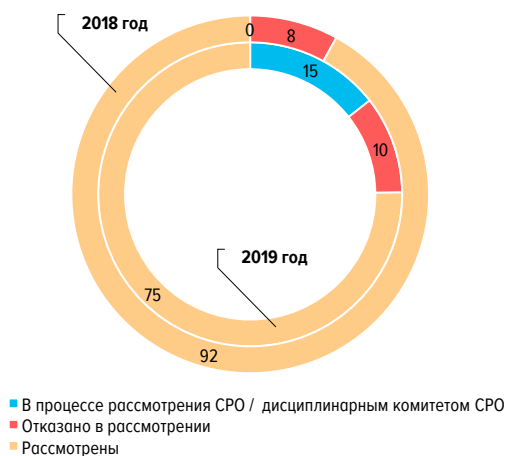
2. Направление жалоб в СРО

По итогам анализа поступивших на проверку в Службу от структурных подразделений Банка России отчетов об оценке, использованных в деятельности поднадзорных Банку России организаций, Службой в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 направлено 250 жалоб в СРО на действия оценщиков:

- 205 первичных жалоб;
- 39 повторных жалоб;
- 6 жалоб в коллегиальный орган управления СРО.

ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В СРО
В 2019 ГОДУ, ПО СРАВНЕНИЮ С 2018 ГОДОМ
(%)

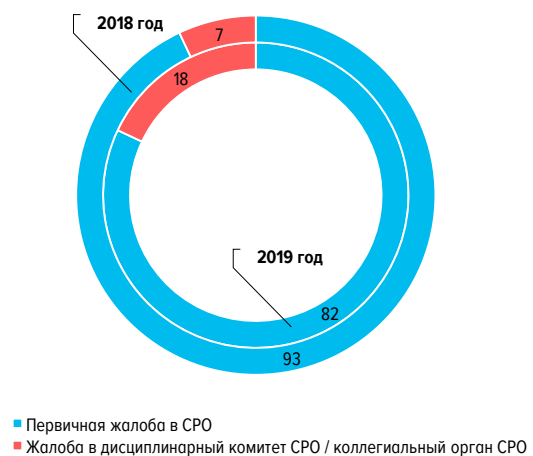
Рис. 1



Источник: Банк России.

ПОВТОРНЫЕ ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ
В СРО В 2019 ГОДУ, ПО СРАВНЕНИЮ С 2018 ГОДОМ
(%)

Рис. 2



Источник: Банк России.

В 2019 году количество направленных Службой жалоб по сравнению с 2018 годом увеличилось в 1,25 раза, а количество жалоб, направляемых в дисциплинарный комитет СРО и коллегиальный орган управления СРО, увеличилось в 3,2 раза.

Общая статистика

Всего за период с 2017 года по 2019 год в СРО направлено 505 жалоб в отношении 346 оценщиков. Из них в отношении 120 оценщиков (35%) Службой направлено 334 жалобы неоднократно (два раза и более), что составляет 66% от общего количества жалоб, направленных в СРО за указанный период.

По 120 оценщикам направлены неоднократные жалобы, из них:

- по 78 оценщикам (65%) – две жалобы;
- по 42 оценщикам (35%) – три жалобы и более.

3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке

Всего за период с 2017 года по 2019 год Службой было направлено в СРО 443 первичные жалобы по 827 отчетам оценщиков, в которых выявлено 3748 (всего) нарушений Федерального закона от 29.07.1998 № 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), ФСО и МСФО 13.

Из направленных Службой за 2019 год в СРО 205 первичных жалоб по 367 отчетам об оценке оценщиков выявлено 1797 нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13 (всего).

В 2019 году, так же как и в 2018 году, наибольшую часть составляют нарушения Закона № 135-ФЗ и ФСО, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации (32%) и нарушениями в части внесения корректировок (29%). Наличие указанных нарушений в отчетах об оценке продолжает свидетельствовать о недостаточности обоснования оценщиками определенной ими стоимости объекта оценки.

ДИНАМИКА УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ БЫЛИ НЕОДНОКРАТНО НАПРАВЛЕНЫ ЖАЛОБЫ (ДААННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ) (ЕД.)

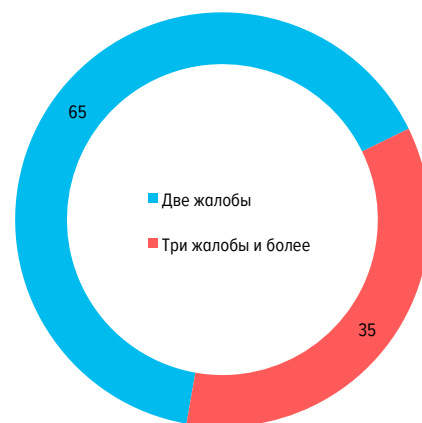
Рис. 3



Источник: Банк России.

СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ СЛУЖБОЙ НАПРАВЛЕНО БОЛЕЕ ОДНОЙ ЖАЛОБЫ (%)

Рис. 4



Источник: Банк России.

НАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ ЗА ПЕРИОД 2017–2019 ГОДОВ (%)

Рис. 5



Источник: Банк России.

По сравнению с 2018 годом в 2019 году:

- в 1,8 раза увеличилось количество нарушений в части внесения корректировок;
- в 1,2 раза снизился объем нарушений в части методологии оценки;
- в 1,1 раза снизился объем нарушений в части нарушений по отсутствию подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке.

В ходе работы по взаимодействию с СРО продолжает сохраняться проблема: существенные нарушения, выявляемые Службой, продолжают квалифицироваться СРО как технические ошибки, не оказывающие влияния на стоимость объекта оценки. Соответственно, в актах внеплановых проверок СРО содержится вывод о неподтверждении такого рода нарушений. Некоторые СРО в актах внеплановой проверки продолжают не указывать обоснование причин, по которым содержащиеся в жалобах нарушения не подтвердились (в разрезе каждого нарушения).

4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков

В 2019 году по результатам рассмотрения 250 направленных Службой жалоб в отношении 172 оценщиков дисциплинарными комитетами СРО к 58 из них (60 направленных жалоб) применены 63 меры дисциплинарного воздействия:

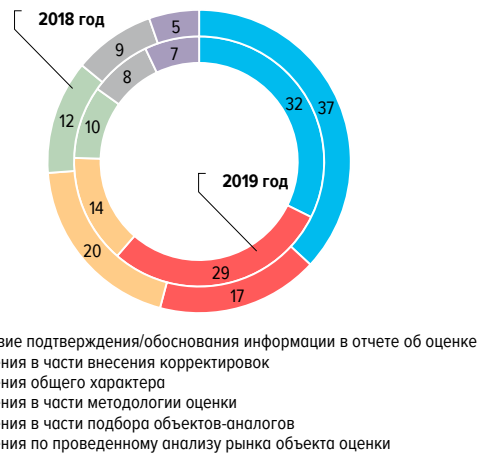
- 54 предупреждения (86%);
- 7 предписаний об устранении выявленных нарушений (11%);
- 2 меры по приостановлению права оценочной деятельности (3%).

В отношении остальных 190 жалоб:

- по 127 жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по 27 жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (основной причиной отказа в рассмотрении указанных жалоб было то, что оценщик на момент получения СРО жалобы не являлся членом данного СРО);
- 36 жалоб находятся на рассмотрении.

Следует отметить, что по повторным жалобам Службы сохраняется ситуация, при кото-

СТРУКТУРА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ (2019 ГОД В СРАВНЕНИИ С 2018 ГОДОМ) Рис. 6 (%)



Источник: Банк России.

ВИДЫ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИМЕНЕННЫЕ СРО (ЕД.) Рис. 7



Источник: Банк России.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ (%) Рис. 8



Источник: Банк России.

рой в решениях дисциплинарных комитетов СРО не указаны обоснования принятых решений об отказе в применении мер дисциплинарного воздействия к оценщикам.

Анализ характера применяемых СРО мер дисциплинарного воздействия к оценщикам по итогам рассмотрения жалоб Службы в 2019 году требует дополнительного рассмотрения и оценки достаточности использования СРО инструментов влияния на оценщиков, допускающих нарушения требований Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13 в отчетах об оценке.

По сравнению с 2018 годом в 2019 году в целом изменений в характере мер дисциплинарного воздействия нет. Единичные случаи приостановления права оценочной деятельности (3%) (при этом все случаи на очень короткий срок – не более 1 месяца) по-прежнему не позволяют в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг, а такие оценщики продолжают их оказывать, в том числе поднадзорным Банку России организациям, их клиентам и контрагентам.

На основании проводимого Банком России анализа применяемые СРО меры не способствуют уменьшению количества нарушений, содержащихся в отчетах об оценке, что говорит о необходимости дальнейшего усиления контроля за деятельностью оценщиков.

5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В 2019 году в Росреестр Службой направлено четыре обращения. Например, одна из жалоб была направлена Службой в Росреестр в связи с отказом двух СРО в принятии жалоб на том основании, что оценщик не является членом в случае его перехода в другую СРО в период с момента составления отчета об оценке до момента направления жалобы. Согласно позиции Росреестра, жалобу в таких случаях должна рассматривать та СРО, членом которой является оценщик на момент направления жалобы. По итогам рассмотрения жалобы Росреестром было установлено нарушение и СРО вынесено предписание о принятии мер по исключению в дальнейшей деятельности нарушений требований оценочного законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направление жалоб в СРО продолжает оставаться одним из инструментов Банка России по снижению рисков поднадзорных организаций при использовании ими отчетов об оценке в своей деятельности, при совершении операций и сделок с клиентами и контрагентами, что объясняет активное использование Банком России данного инструмента. В 2019 году (нарастающим итогом с 01.01.2017) также увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Службой направлено две жалобы и более. Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования в актах внеплановой проверки СРО неподтверждения СРО нарушений, содержащихся в жалобах Службы.

В рамках взаимодействия с Минэкономразвития России по вопросам рассмотрения жалоб и применения мер дисциплинарного воздействия (МДВ) с учетом характера допущенных нарушений, влияния их на итоговую стоимость и возможности их устранения Банком России подержана:

- целесообразность введения единой обязательной классификации нарушений и недостатков с целью единообразной трактовки одних и тех же нарушений разными контролирующими организациями и их органами, недопущения возможности различной интерпретации нарушений;
- необходимость определения, в рамках введенной классификации, соответствующих правил применения МДВ для каждого вида нарушений и недостатков (принимая во внимание частоту их совершения оценщиком).

Дополнительно Банком России выдвинуты предложения в Законе об оценочной деятельности:

- закрепить понятие «отзыв отчета об оценке» и процедуру его проведения;
- установить запрет на отзыв оценщиком отчета либо внесение изменений в отчет в период проведения внеплановой проверки оценщика (то есть до составления акта проверки);
- предусмотреть, что инициирование оценщиком отзыва отчета является основанием для проведения внеплановой проверки данного оценщика на предмет наличия нарушений в отзываемом отчете;
- установить обязанность оценщика информировать заказчика оценки о факте отзыва оценщиком отчета либо внесения в него изменений.