



Банк России



2023 год

ОБЗОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ БАНКА РОССИИ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

Информационно-аналитический материал

Москва
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

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	5
4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков	6
5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО.....	7
Заключение.....	8

Материал подготовлен Службой анализа рисков.

При использовании материалов выпуска ссылка на Банк России обязательна.

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2024

ВВЕДЕНИЕ

Представляем обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО), подготовленный по состоянию на 31.12.2023.

В обзоре рассматриваются:

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным жалобам по состоянию на 31.12.2023, видам нарушений, выявленных Службой в отчетах об оценке, и мерам дисциплинарного воздействия, примененным СРО к оценщикам по результатам рассмотрения жалоб, в том числе сравнение данных, включая данные нарастающим итогом с 01.01.2017.

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.

Объектом анализа также являются жалобы, направленные в соответствии с приказом Минэкономразвития России¹:

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

¹ Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718 «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 взаимодействовать с оценочным сообществом. В частности, Служба осуществляла взаимодействие с представителями сферы оценочных услуг на площадке Минэкономразвития России.

Банк России уделяет пристальное внимание работе организованного Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России рабочего органа по рассмотрению апелляций заявителей на результаты рассмотрения жалоб СРО.

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

В 2023 г. Служба 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, Служба в 2023 г. направила **137** жалоб в СРО на действия оценщиков, из них:

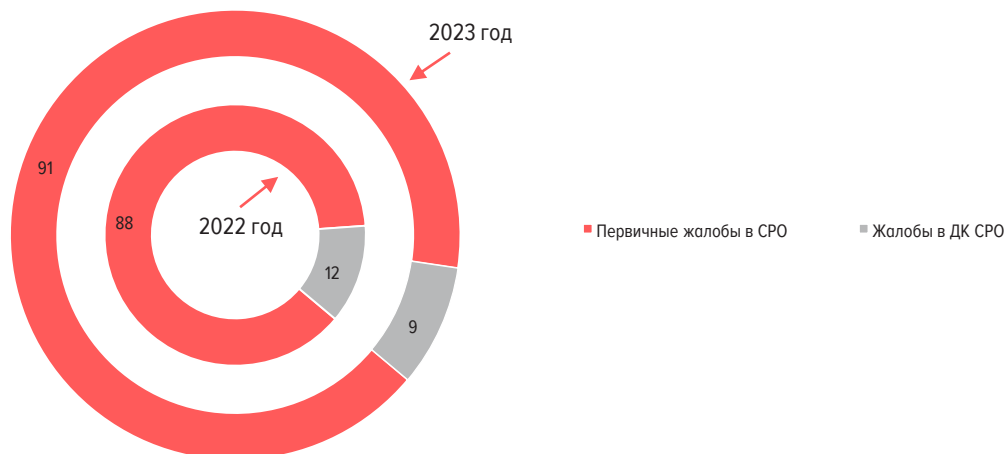
- **125** первичных жалоб;
- **12** жалоб в ДК СРО.

В 2023 г. общее количество направленных Службой жалоб по сравнению с 2022 г. уменьшилось на **7%**. Распределение долей жалоб в соответствии с их типом (первичные жалобы в СРО и жалобы в ДК СРО) в 2023 г. имеет схожие показатели в сравнении с данными 2022 года.

В 2023 г. по отношению к 2022 г. незначительно увеличилась² доля рассмотренных СРО жалоб. Отказы СРО в рассмотрении жалоб Службы, как и в предыдущий период, обусловлены в том числе тем, что оценщики отзывали обжалуемые отчеты об оценке и составляли новые отчеты.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2023 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2022 Г.) (%)

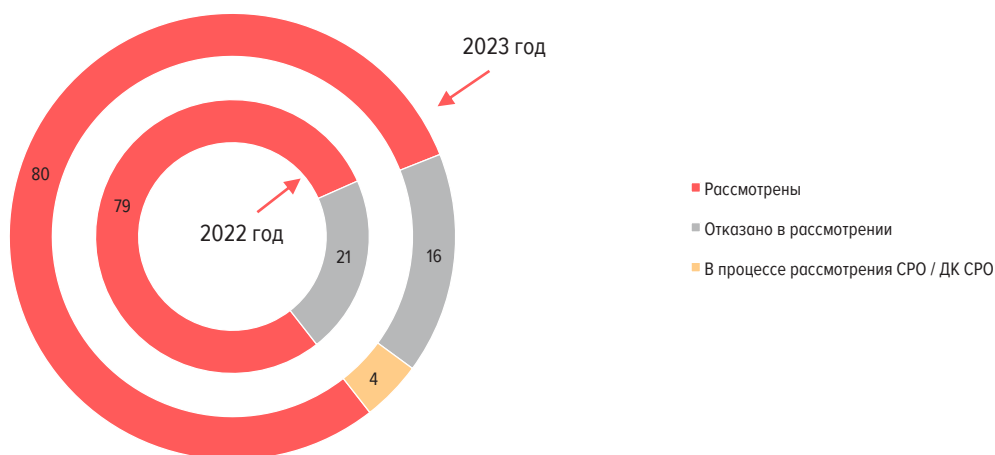
Рис. 1



² Результаты являются промежуточными, поскольку в процессе рассмотрения жалоб СРО / ДК СРО по состоянию на дату подготовки обзора осталось 4% от общего объема направленных жалоб.

РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2023 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2022 Г.)
(%)

Рис. 2



Общая статистика

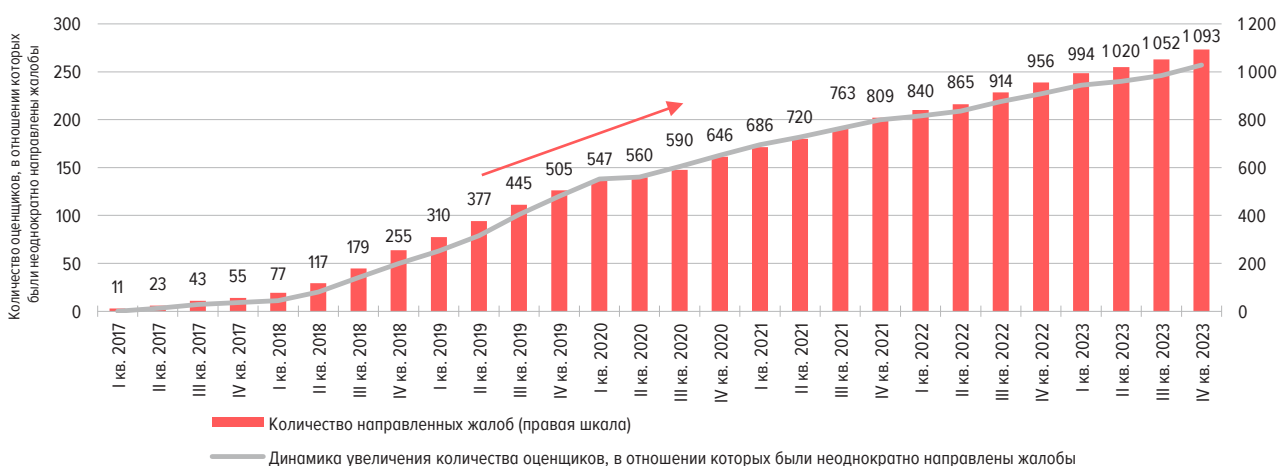
Всего в период 2017–2023 гг. в СРО направлены **1093** жалобы в отношении **606** оценщиков. В том числе неоднократно (два раза и более) направлялись жалобы в отношении **257** оценщиков (**42%**), из них:

- по две жалобы в отношении **143** оценщиков (**56%**);
- по три жалобы и более в отношении **114** оценщиков (**44%**).

В 2023 г. количество оценщиков, по которым неоднократно направлялись жалобы, продолжило увеличиваться: на 29% возросло количество оценщиков, в отношении которых за период с 2017 по 2023 г. направлены три жалобы и более.

СТАТИСТИКА НАПРАВЛЕНИЯ ЖАЛОБ В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ
(ЧИСЛО ОЦЕНЩИКОВ/ЖАЛОБ)

Рис. 3



3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке

Всего за период 2017–2023 гг. Служба направила в СРО **969** первичных жалоб по **1486** отчетам оценщиков, в которых выявлено **6866** нарушений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

В свою очередь, за 2023 г. Служба направила в СРО **125** первичных жалоб по **146** отчетам оценщиков, в которых выявлено **668** нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13.

В 2023 г., как и в предыдущие периоды, большую часть составляют нарушения, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчетах об оценке информации, нарушения в части внесения корректировок, а также нарушения в части методологии оценки. Данные нарушения все еще свидетельствуют о недостаточности обоснования оценщиками определенной ими стоимости объектов оценки.

ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В ПЕРИОД 2017–2023 ГОДОВ
(%)

Рис. 4



ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В 2023 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2022 Г.)
(%)

Рис. 5



В ходе взаимодействия с СРО сохраняются следующие **проблемы**:

- **существенные нарушения**, выявляемые Службой, **СРО продолжают квалифицировать как технические ошибки**, не оказывающие влияния на стоимость объекта оценки;
- **использование** при определении стоимости объекта оценки **информации, не подтвержденной анализом рынка, СРО не квалифицируют как нарушение**;
- **искажения ценообразующих характеристик объектов-аналогов** при определении стоимости объекта оценки, выявляемые Службой, **СРО не квалифицируют как нарушения**, несмотря на приведение в жалобах копий подтверждающих материалов.

Соответственно, в актах внеплановых проверок СРО содержатся выводы о неподтверждении такого рода нарушений.

4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков

В 2023 г. Служба направила **137** жалоб в отношении **99** оценщиков, по результатам рассмотрения которых СРО установлено следующее:

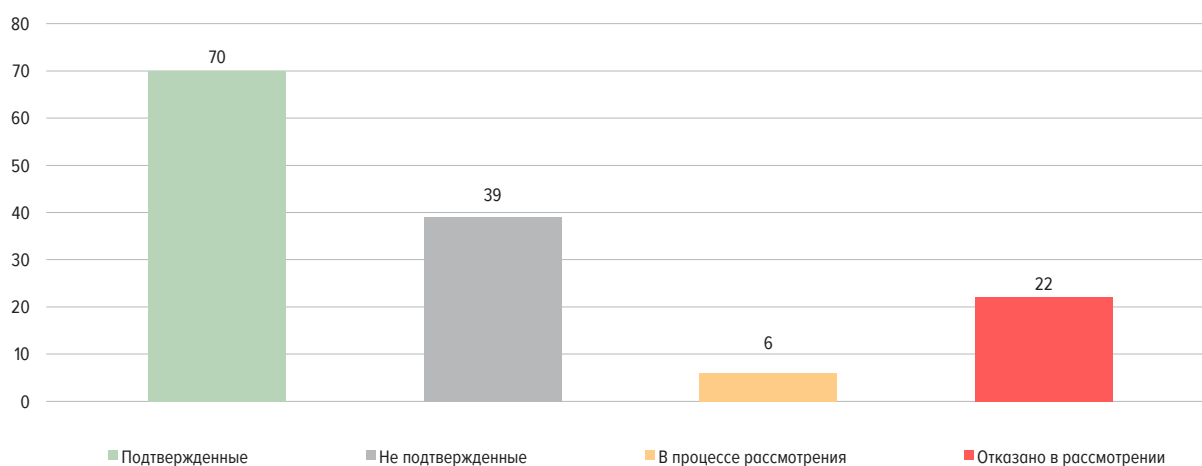
- по **70** жалобам подтверждены нарушения (**51%**);
- по **39** жалобам нарушения не подтверждены (**29%**);
- **6** жалоб находится в процессе рассмотрения (**4%**);
- по **22** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (**16%**) (основными причинами отказа СРО в рассмотрении жалоб являются отзыв оценщиками обжалуемых Банком России отчетов об оценке и последующая подготовка новых отчетов с исправлениями замечаний).

В отношении **70** жалоб, по которым нарушения подтверждены, ДК СРО принял следующие решения:

- по **47** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **13** жалобам вынесены предупреждения;
- по **7** жалобам вынесены предписания об устранении выявленных нарушений;
- по **3** жалобам нарушения подтверждены, по состоянию на дату подготовки обзора заседания ДК СРО не состоялись, меры дисциплинарного воздействия не определены.

ЖАЛОБЫ, РАССМОТРЕННЫЕ СРО В 2023 ГОДУ
(ЕД.)

Рис. 6



МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ В 2023 ГОДУ (%)

Рис. 7



Служба отмечает разнонаправленные изменения применительно к строгости мер дисциплинарного воздействия. В 2023 г. по сравнению с 2022 г. увеличилось количество случаев вынесения предписаний об устранении замечаний. Количество случаев непринятия СРО мер дисциплинарного воздействия к оценщикам также возросло. Одними из наиболее частых причин неприменения мер дисциплинарного воздействия являются устранение выявляемых Службой замечаний в отчетах до заседания ДК СРО и подготовка оценщиками новых отчетов. В 2023 г. отсутствуют случаи приостановления права осуществления оценочной деятельности.

5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В 2023 г. продолжил действовать мораторий³ на проведение внеплановых проверок, в связи с чем обращения в отношении действий СРО не направлялись Службой в Росреестр. По окончании срока действия моратория Служба продолжит работу по обжалованию действий СРО, связанных с неправомерным отказом в рассмотрении жалоб Службы.

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

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, а также способствует защите прав и законных интересов акционеров и инвесторов, что объясняет активное использование Банком России данного инструмента.

В 2023 г. (нарастающим итогом) увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более.

Следует обратить внимание на практику отзыва оценщиками обжалуемых отчетов, что позволяет им избежать подтверждения нарушений и применения к ним мер дисциплинарного воздействия.

Характер применяемых СРО мер дисциплинарного воздействия к оценщикам требует дополнительного анализа и оценки достаточности использования СРО инструментов влияния на оценщиков, допускающих нарушения требований Закона № 135-ФЗ, ФСО, МСФО 13 в отчетах об оценке. На основании проводимого Банком России анализа можно сделать вывод: применяемые СРО меры не способствуют уменьшению количества нарушений, содержащихся в отчетах об оценке, что говорит о необходимости дальнейшего усиления контроля за деятельностью оценщиков.