



Банк России

Первое полугодие  
2019 года



# ОБЗОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ БАНКА РОССИИ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

Информационно-аналитический материал

Москва  
2019

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b> .....	<b>2</b>
<b>Взаимодействие Службы анализа рисков и СРО</b> .....	<b>3</b>
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
<b>Заключение</b> .....	<b>7</b>

Настоящий материал подготовлен Службой анализа рисков.

При использовании материалов выпуска ссылка на Банк России обязательна.

Фото на обложке: А.Н. Потапов, Банк России

107 016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

© Центральный банк Российской Федерации, 2019

## ВВЕДЕНИЕ

Представляем вашему вниманию Обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО), подготовленный по итогам работы Службы за первое полугодие 2019 года<sup>1</sup>.

В обзоре представлены:

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным за первое полугодие 2019 года жалобам, видам нарушений, выявленным Службой в отчетах об оценке, и мерам дисциплинарного воздействия, примененным СРО к оценщикам по результатам рассмотрения жалоб, в том числе в сравнении с данными за второе полугодие 2018 года 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 России<sup>2</sup>:

- 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).

---

<sup>1</sup> В обзоре приведены данные по состоянию на 30.06.2019 включительно.

<sup>2</sup> 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 года № 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 первого полугодия 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 первом полугодии 2019 года 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 первом полугодии 2019 года 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 01.07.2019 направлено 122 жалобы в СРО на действия оценщиков:

- 105 первичных жалоб;
- 15 повторных жалоб;
- 2 жалобы в коллегиальный орган управления СРО.

ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В СРО В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА ПО СРАВНЕНИЮ СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2018 ГОДА (%)

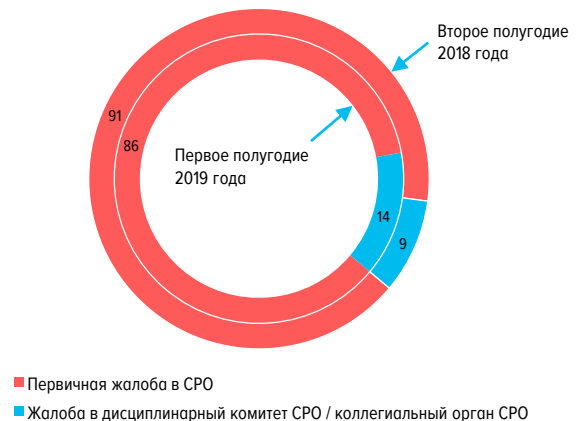
Рис. 1



Источник: Банк России.

ПОВТОРНЫЕ ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В СРО В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА ПО СРАВНЕНИЮ СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2018 ГОДА (%)

Рис. 2



Источник: Банк России.

По 8 из 122 жалоб (6% от общего числа жалоб), направленных в первом полугодии 2019 года, СРО отказано в рассмотрении. Основной причиной отказа стало то, что оценщик на момент получения СРО жалобы не являлся членом данного СРО.

В первом полугодии 2019 года количество направленных Службой жалоб по сравнению со вторым полугодием 2018 года уменьшилось в 1,1 раза, а количество жалоб, направляемых в дисциплинарный комитет СРО и коллегиальный орган управления СРО, увеличилось в 1,4 раза.

### Общая статистика

Всего за период с 2017 года по первое полугодие 2019 года в СРО направлено 377 жалоб в отношении 280 оценщиков. Из них на 55 оценщиков (20%) в целом подана 151 жалоба (40% от общего количества жалоб, поступивших в СРО за указанный период), направлялись они неоднократно:

- на 37 оценщиков (67%) – по две жалобы;
- на 18 оценщиков (33%) – по три и более жалоб.

Из 11 мер дисциплинарного воздействия, принятых за первое полугодие 2019 года к оценщикам, допустившим неоднократные нарушения, СРО было вынесено:

- 9 предупреждений;
- 2 приостановления права осуществления оценочной деятельности.

В 8 случаях меры дисциплинарного воздействия не применялись.

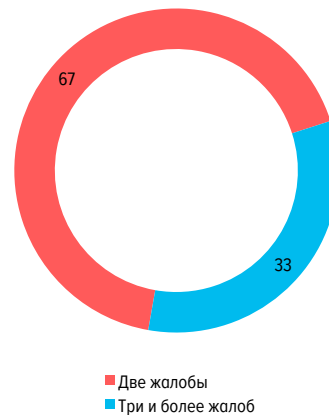
По мнению Банка России, недостаточная реакция со стороны СРО свидетельствует о необходимости дальнейшего усиления контроля за деятельностью оценщиков, в том числе о целесообразности дальнейшего исключения их участия из сферы оказания оценочных услуг.

## 3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке

Всего за период с 2017 года по первое полугодие 2019 года Службой была направлена в СРО 341 первичная жалоба по 665 отчетам оценщиков, в которых выявлено 2780 нарушений Федерального закона от 29.07.1998

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

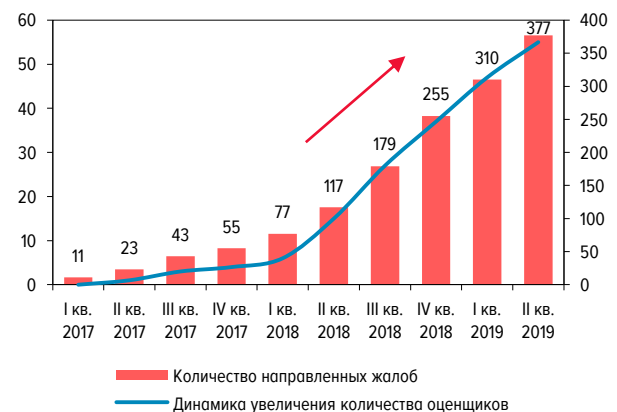
Рис. 3



\* За исключением 17 повторных жалоб.  
Источник: Банк России.

ДИНАМИКА УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ БЫЛИ НЕОДНОКРАТНО НАПРАВЛЕННЫ ЖАЛОБЫ, НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ  
(ШТ.)

Рис. 4



Источник: Банк России.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ, ПО КОТОРЫМ НАПРАВЛЕНА СЛУЖБОЙ БОЛЕЕ ОДНОЙ ЖАЛОБЫ  
(%)

Рис. 5



Источник: Банк России.

№ 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), ФСО и МСФО 13.

Из направленных Службой за первое полугодие 2019 года в СРО 105 первичных жалоб по 225 отчетам об оценке оценщиков выявлено 827 нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13, из них нарушения МСФО 13 содержатся в 30 жалобах.

В первом полугодии 2019 года, так же как и во втором полугодии 2018 года, большинство нарушений приходится на несоблюдение Закона № 135-ФЗ и ФСО: отсутствие подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации (33%), использование неактуальной информации. Наличие указанных нарушений в отчетах об оценке продолжает свидетельствовать о недостаточном обосновании оценщиками определенной ими стоимости объекта оценки.

По сравнению со вторым полугодием 2018 года в первом полугодии 2019 года:

- в 1,1 раза увеличилось количество нарушений в части внесения корректировок;
- в 2,7 раза снизился объем нарушений в части методологии оценки;
- в 1,7 раза снизился объем нарушений, касающихся отсутствия подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке.

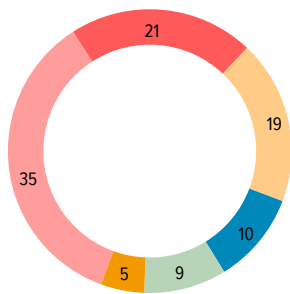
В ходе работы по взаимодействию с СРО сохраняется следующая проблема: существенные нарушения, выявляемые Службой, продолжают квалифицироваться СРО как технические ошибки, не оказывающие влияния на стоимость объекта оценки. Соответственно, в актах внеплановых проверок СРО содержится вывод о неподтверждении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

#### 4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков

В первом полугодии 2019 года по результатам рассмотрения жалоб Службы дисциплинарными комитетами СРО к 23 оценщикам применены 24 меры дисциплинарного воздействия, а по результатам рассмотрения 15 повторных жалоб – 1 мера дисциплинарного воздействия (предупреждение).

НАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ  
ЗА ПЕРИОД С 2017 ГОДА  
ПО ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА  
(%)

Рис. 6



- Отсутствие подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке
- Нарушения в части внесения корректировок
- Нарушения общего характера
- Нарушения в части методологии оценки
- Нарушения в части подбора объектов-аналогов
- Нарушения по проведенному анализу рынка объекта оценки

Источник: Банк России.

СТРУКТУРА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ  
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА В СРАВНЕНИИ  
СО ВТОРЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2018 ГОДА  
(%)

Рис. 7

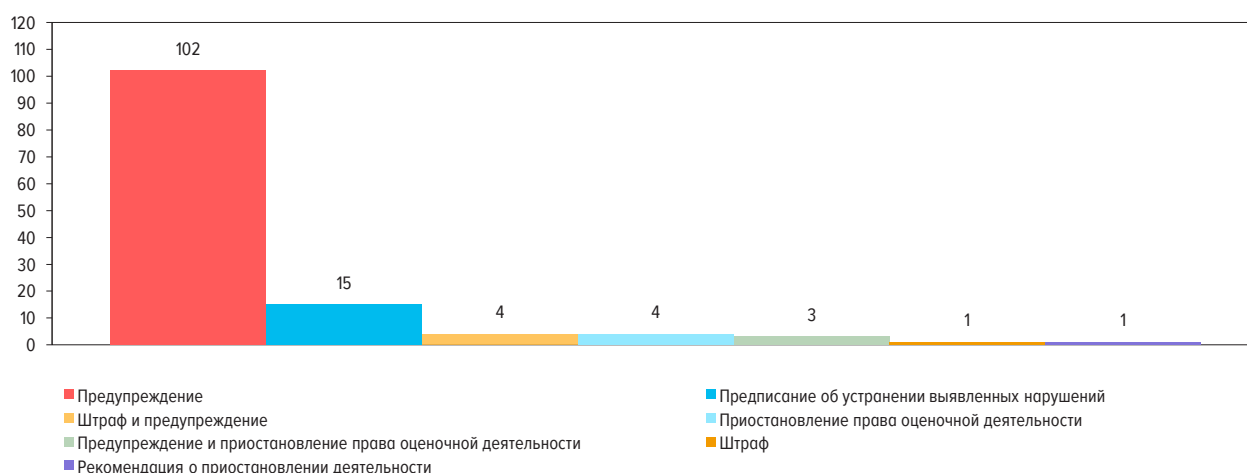


- Отсутствие подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке
- Нарушения в части внесения корректировок
- Нарушения общего характера
- Нарушения в части методологии оценки
- Нарушения в части подбора объектов-аналогов
- Нарушения по проведенному анализу рынка объекта оценки

Источник: Банк России.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ СО СТОРОНЫ СРО, ПО ЧАСТОТНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ (ШТ.)

Рис. 8



Источник: Банк России.

Следует отметить, что по повторным жалобам Службы сохраняется ситуация, при которой 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 первом полугодии 2019 года 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 со вторым полугодием 2018 года в первом полугодии 2019 года в целом изменений в характере мер дисциплинарного воздействия не было. Единичные случаи применения СРО штрафа (1%), приостановления права осуществления оценочной деятельности (3%) (при этом все случаи на очень короткий срок – не более 1 месяца), рекомендации о приостановлении деятельности (1%) по-прежнему не позволяют в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг, а такие оценщики продолжают их оказывать, в том числе для поднадзорных Банку России организаций, их клиентам и контрагентам.

Всего по результатам рассмотрения жалоб Службы, направленных в 2017 – первом полугодии 2019 года, дисциплинарными комитетами СРО к 111 оценщикам применены 130 мер дисциплинарного воздействия. Большую их часть (90%) составили предупреждение (78%) и предписание об устранении выявленных нарушений (12%).

## 5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В первом полугодии 2019 года в Росреестр Службой направлено 2 обращения. Одно из таких обращений связано с отказом двух СРО в принятии жалоб на том основании, что оценщик не является членом СРО в случае его перехода в другую СРО с момента составления отчета об оценке до момента направления жалобы. Согласно позиции Росреестра в таких случаях рассмотрение проводится той СРО, членом которой является оценщик на момент направления жалобы. По итогам рассмотрения жалобы Росреестром вынесено СРО предписание о недопущении впредь выявленных проверкой нарушений.

## 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 первом полугодии 2019 года (нарастающим итогом с 01.01.2017) также увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Службой направлено две и более жалоб.

Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования в актах внеплановой проверки СРО неподтверждения СРО нарушений, содержащихся в жалобах Службы.