



Банк России



Первое полугодие  
2021 года

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

Информационно-аналитический материал

Москва  
2022

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<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.....	5
4. Меры дисциплинарного воздействия, примененные СРО в отношении оценщиков .....	7
<b>Заключение.....</b>	<b>9</b>

Материал подготовлен Службой анализа рисков.

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

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

© Центральный банк Российской Федерации, 2022

## ВВЕДЕНИЕ

Представляем обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО), подготовленный по состоянию на 30.06.2021.

### **В обзоре представлены:**

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным жалобам по состоянию на 30.06.2021, видам нарушений, выявленным Службой в отчетах об оценке, и мерах дисциплинарного воздействия, примененным СРО к оценщикам по результатам рассмотрения жалоб, в том числе сравнение данных, включая данные 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.

Объектом анализа также являются жалобы, направленные в соответствии с приказом Минэкономразвития России<sup>1</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> 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 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 связи с эпидемиологической обстановкой с 2020 г. представители Службы в основном принимали дистанционное участие в заседаниях 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 также осуществлялось посредством дистанционного участия представителей Службы в комитетах, конференциях, встречах, заседаниях и совещаниях.

При этом за исключением единичных случаев СРО была организована возможность проводить заседания в формате видеоконференции.

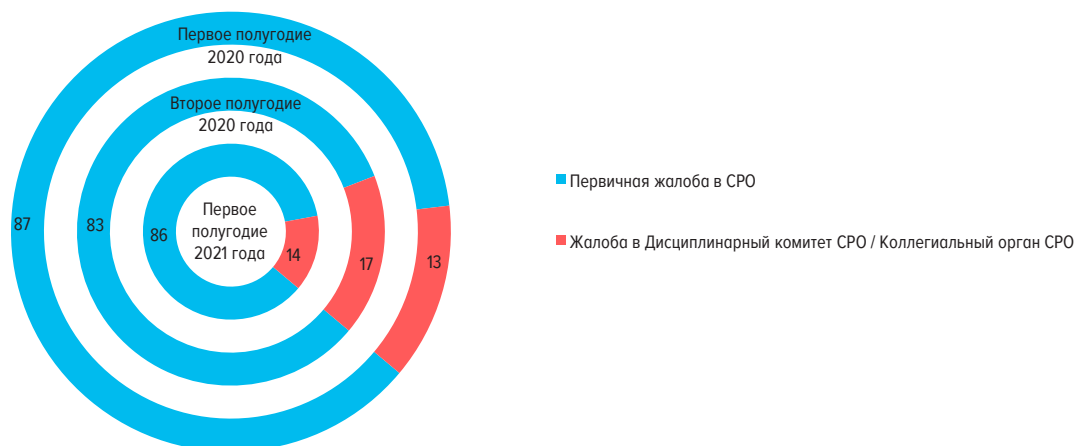
### 2. Направление жалоб в СРО

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 период с **01.01.2020** по **30.06.2021** направила **221** жалобу в СРО на действия оценщиков:

- **188** первичных жалоб;
- **33** повторные жалобы.

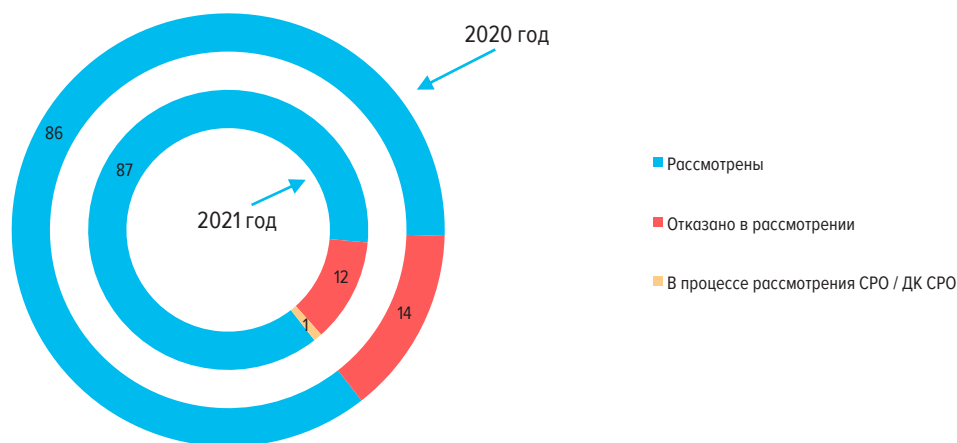
ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ (%)

Рис. 1



СТРУКТУРА РЕЗУЛЬТАТОВ РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО  
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ  
(%)

Рис. 2



С первого полугодия 2020 г. из-за пандемии новой коронавирусной инфекции был принят пакет мер послаблений со стороны Банка России (неприменение мер к кредитным организациям, право использования кредитными организациями справедливой стоимости залога, сложившаяся по состоянию на 1 января 2020 г., подход к переоценке имущества КО). Таким образом, общее количество направленных Службой жалоб за первое полугодие 2020 г., по сравнению со вторым полугодием 2019 г., уменьшилось **в 2,1 раза**.

Во второй половине 2020 г. и первой половине 2021 г. по сравнению с первым полугодием 2020 г. произошло существенное увеличение направляемых жалоб на **41** и **21%** соответственно, при этом их уровень не достиг допандемийного уровня.

Во втором полугодии 2020 г. и первом полугодии 2021 г. значительно увеличилось количество жалоб, направляемых в Дисциплинарный комитет СРО, – на **88** и **25%** соответственно.

В первом полугодии 2021 г. по отношению к 2020 г. Банк России отмечает незначительное, но положительное изменение структуры результатов рассмотрения жалоб, направленных Службой в СРО:

- **На 1 п.п. увеличилось** соотношение жалоб, принятых СРО к рассмотрению;
- **На 2 п.п. уменьшилось** соотношение жалоб, по которым СРО отказало в рассмотрении.

### Общая статистика

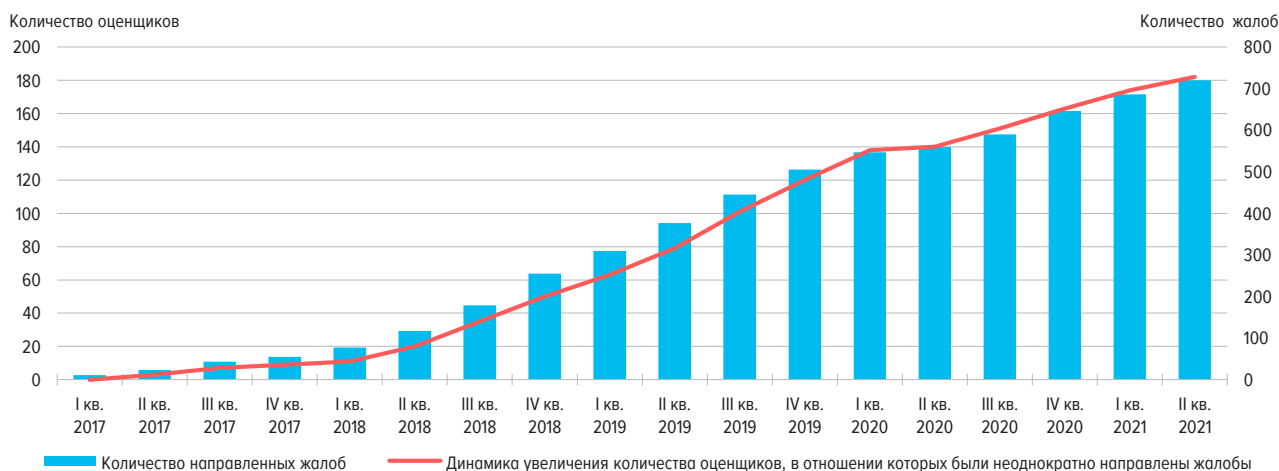
Всего за период 2017 – первое полугодие 2021 г. в СРО направлено **720** жалоб в отношении **441** оценщика. Из них в отношении **182** оценщиков (**41%**) неоднократно (два раза и более) – **358** жалоб, что составляет **50%** от общего количества жалоб в СРО за указанный период.

По **182** оценщикам направлены неоднократные жалобы, из них:

- по **119** оценщикам (**65%**) – две жалобы;
- по **63** оценщикам (**35%**) – три жалобы и более.

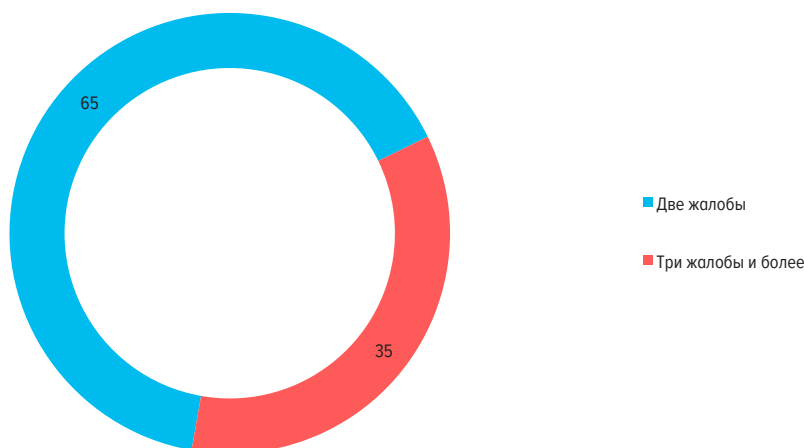
**ДИНАМИКА УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ БЫЛИ НЕОДНОКРАТНО  
НАПРАВЛЕННЫ ЖАЛОБЫ**  
(ДАННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ)

Рис. 3



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

Рис. 4



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

Всего за период с 2017 – первое полугодие 2021 г. Служба направила в СРО **631** первичную жалобу по **1065** отчетам оценщиков, в которых выявлено 4722 нарушения закона № 135-ФЗ, ФСО<sup>1</sup> и МСФО 13.

Из направленных Службой за период с 2020 – первое полугодие 2021 г. в СРО **188** первичных жалоб по **238** отчетам об оценке оценщиков выявлено **974** нарушения закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13 (всего).

В период с 2020 – первое полугодие 2021 г. сохранилась прежняя динамика по выявленным нарушениям. Большую часть составляют нарушения закона № 135-ФЗ и ФСО, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации (34%), и внесения необходимых корректировок (22%). Указанные в отчетах об оценке нарушения все еще свидетельствуют о недостаточности обоснования оценщиками определенной ими стоимости объекта оценки.

<sup>1</sup> Федеральные стандарты оценки.

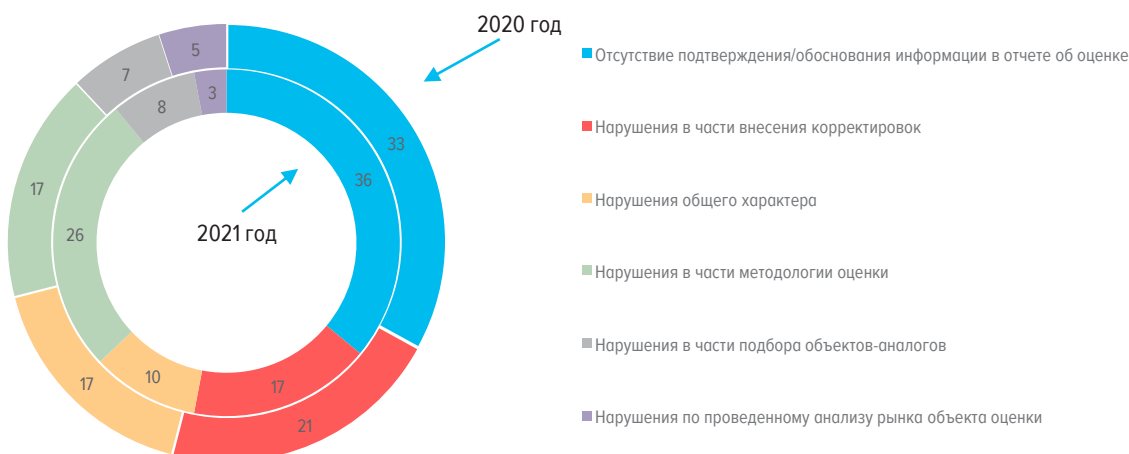
НАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ ЗА ПЕРИОД С 2017 – ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА (%)

Рис. 5



СТРУКТУРА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ (В ПЕРИОД С 2020 – ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА) (%)

Рис. 6



По сравнению с 2020 г. в первом полугодии 2021 г. доля нарушений по:

- количеству нарушений в части внесения корректировок снизилась на **4 п.п.**,
- объему нарушений в части методологии оценки увеличилась на **9 п.п.**,
- объему нарушений в части нарушений по отсутствию подтверждения/обоснования информации в отчете об оценке увеличилась на **3 п.п.**,
- количеству нарушений общего характера снизилась на **7 п.п.**

В ходе работы по взаимодействию с СРО сохраняется **проблема: существенные нарушения**, выявляемые Службой, саморегулируемые организации оценщиков продолжают **квалифицировать как технические ошибки**, не оказывающие влияния на стоимость объекта оценки. Соответственно, в актах внеплановой проверки СРО содержится вывод о неподтверждении такого рода нарушений. Некоторые СРО в актах внеплановой проверки **не указывают обоснование причин**, по которым содержащиеся в жалобах нарушения не подтвердились (в разрезе каждого нарушения).

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

В период с 2020 – первое полугодие 2021 г. Служба направила **221** жалобу в отношении **182** оценщиков. В результате к **42 из них (по 49 направленным жалобам)** дисциплинарные комитеты СРО применили **54 меры дисциплинарного воздействия**:

- **38** предупреждений (**71%**);
- **11** предписаний об устранении выявленных нарушений (**20%**);
- **5** мер по приостановлению права осуществления оценочной деятельности (**9%**).

В отношении остальных **172** жалоб:

- по **134** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **30** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (основной причиной было то, что оценщик на момент получения СРО жалобы не являлся членом данного СРО);
- по **8** жалобам идет рассмотрение.

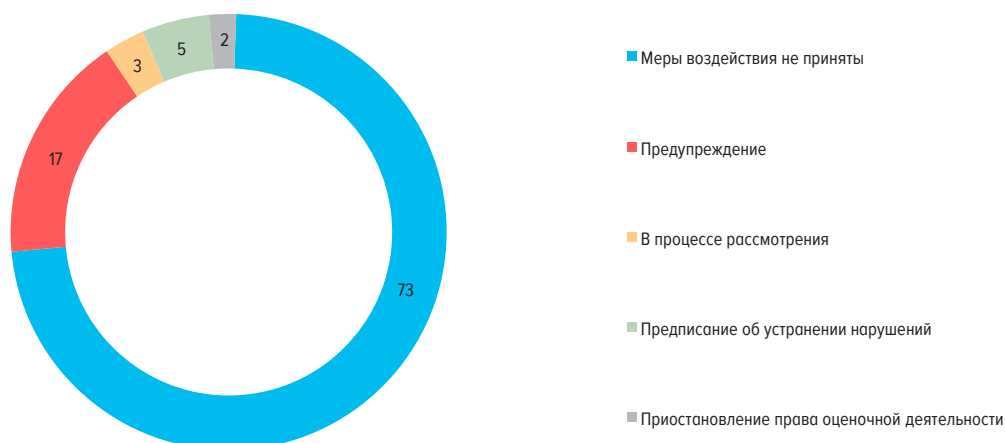
ВИДЫ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИМЕНЕННЫЕ СРО

Рис. 7



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

Рис. 8





Отметим, 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 в результате рассмотрения жалоб Службы по итогу рассматриваемого периода требует дополнительного анализа и оценки достаточности использования СРО инструментов влияния на оценщиков, допускающих нарушения требований закона № 135-ФЗ и ФСО, МСФО 13 в отчетах об оценке.

В целом Служба не отмечает изменений в характере мер дисциплинарного воздействия. Значительное увеличение количества случаев приостановления права осуществления оценочной деятельности (9%) (при этом все случаи на короткий срок – не более 1 месяца) по-прежнему не позволяет в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг. Кроме того, такие оценщики продолжают их оказывать, в том числе для поднадзорных Банку России организаций, их клиентов и контрагентов.

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.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направление жалоб в СРО все еще является 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 период с 2020 – первое полугодие 2021 г. (нарастающим итогом) также увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более. Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования в актах внеплановой проверки СРО не подтверждения СРО нарушений, содержащихся в жалобах Службы.