



Банк России



2024 год

ОБЗОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ БАНКА РОССИИ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

Информационно-аналитический материал

Москва
2025

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. Статистика рассмотрения жалоб и применения СРО мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков.....	6
5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО.....	8
Заключение.....	9

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, 2025

ВВЕДЕНИЕ

Представляем обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО) за 2024 год.

В обзоре представлены:

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным жалобам за 2024 г.¹, видам нарушений, выявленных 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 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 России² в дисциплинарный комитет СРО (далее – ДК СРО), на результат рассмотрения СРО ранее направленных жалоб (далее – жалоба в ДК СРО).

¹ Статистическая информация подготовлена по состоянию на 14.02.2025.

² 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 результат рассмотрения жалобы 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 2024 г. Служба продолжила взаимодействие с СРО в форме направления жалоб.

2. Направление жалоб в СРО

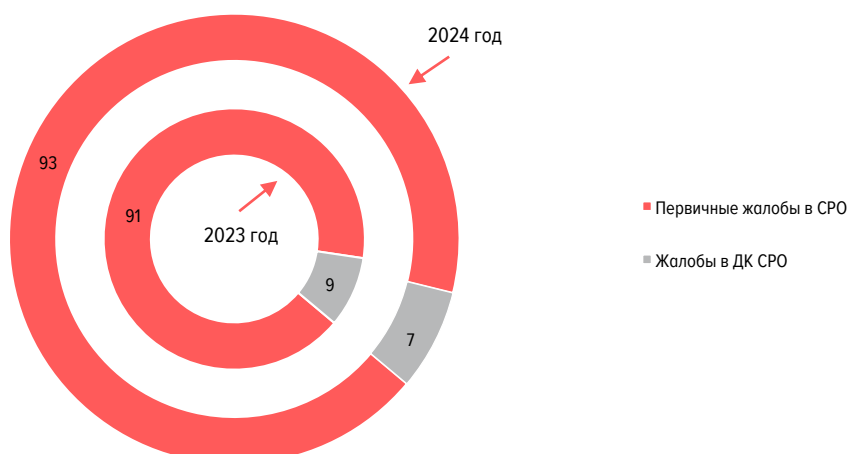
По итогам анализа поступивших на проверку в Службу от структурных подразделений Банка России отчетов об оценке, использованных в деятельности поднадзорных Банку России организаций, Служба в 2024 г. направила **124** жалобы в СРО на действия оценщиков, из них:

- 115 первичных жалоб;
- 9 жалоб в ДК СРО.

В 2024 г. общее количество направленных Службой жалоб по сравнению с 2023 г. уменьшилось на **9%**. Распределение долей жалоб в соответствии с их типом (первичные жалобы в СРО и жалобы в ДК СРО) в 2024 г. имеет сопоставимые показатели в сравнении с данными 2023 года.

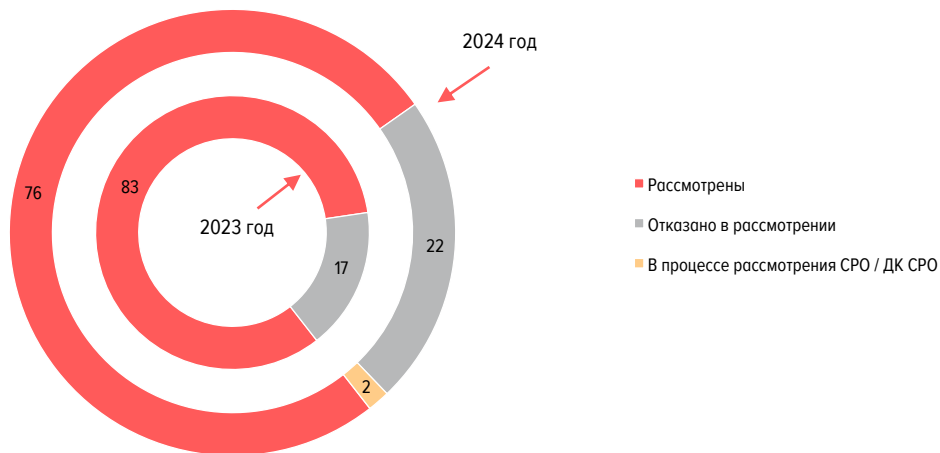
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2024 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2023 Г.)
(%)

Рис. 1



РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2024 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2023 Г.)
(%)

Рис. 2



В 2024 г. по отношению к 2023 г. отмечается незначительное снижение³ доли рассмотренных СРО жалоб. Отказы СРО в рассмотрении жалоб Службы, как и в предыдущий период, обусловлены в большинстве случаев тем, что оценщики отзывали обжалуемые отчеты об оценке и составляли новые отчеты.

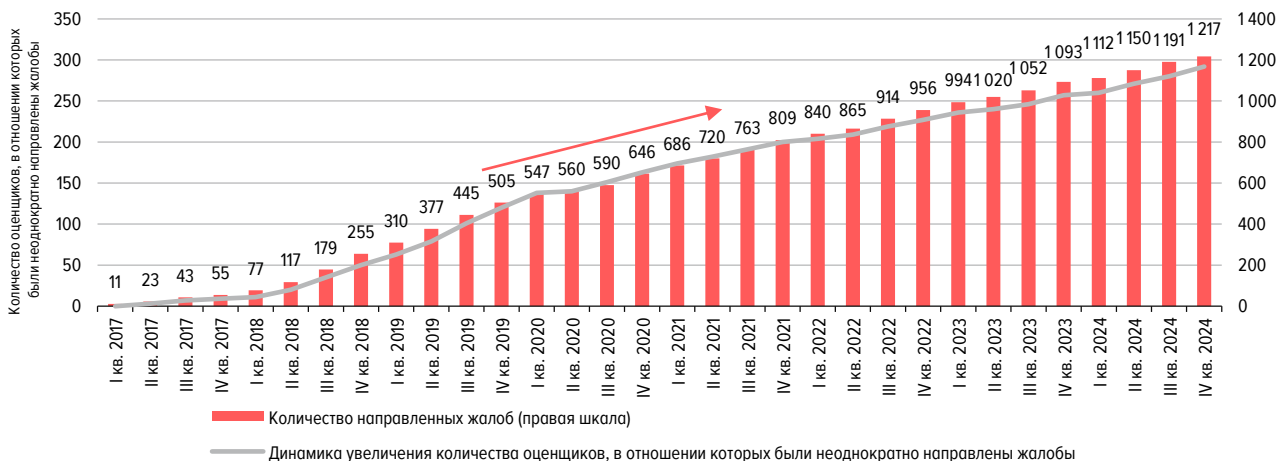
Общая статистика

Всего в период 2017–2024 гг. в СРО направлены 1217 жалоб в отношении 654 оценщиков. В том числе неоднократно (два раза и более) направлялись жалобы в отношении 292 оценщиков (45%), из них:

- по две жалобы в отношении 164 оценщиков (56%);
- по три жалобы и более в отношении 128 оценщиков (44%).

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

Рис. 3



³ Результаты являются промежуточными, поскольку в процессе рассмотрения жалоб СРО / ДК СРО по состоянию на дату подготовки обзора осталось 2% от общего объема направленных жалоб.

В 2024 г. количество оценщиков, по которым неоднократно направлялись жалобы, продолжило увеличиваться: на 12% возросло количество оценщиков, в отношении которых за период с 2017 по 2024 г. направлено три жалобы и более.

3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке

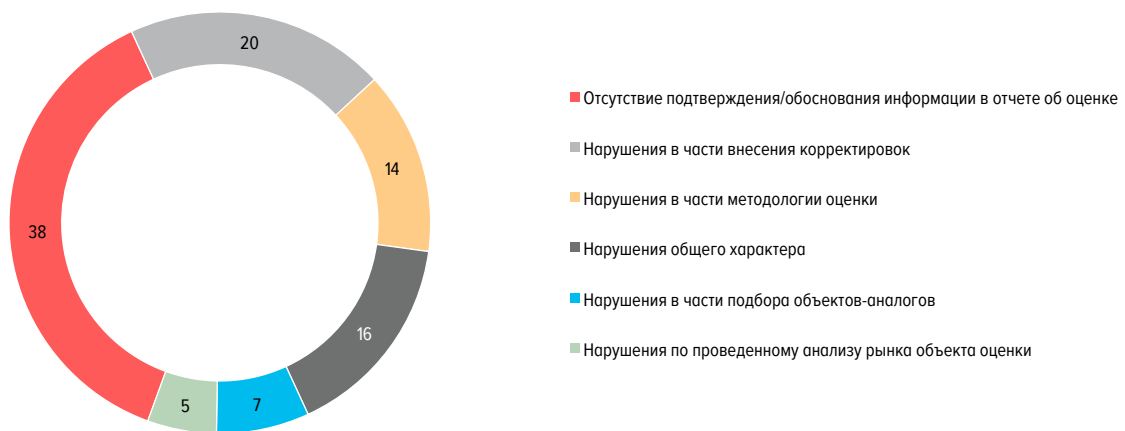
Всего за период 2017–2024 гг. Служба направила в СРО **1084** первичные жалобы по **1621** отчету оценщиков, в которых выявлено **7404** нарушения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

В свою очередь, за 2024 г. Служба направила в СРО **115** первичных жалоб по **135** отчетам оценщиков, в которых выявлено **538** нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13.

В 2024 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.

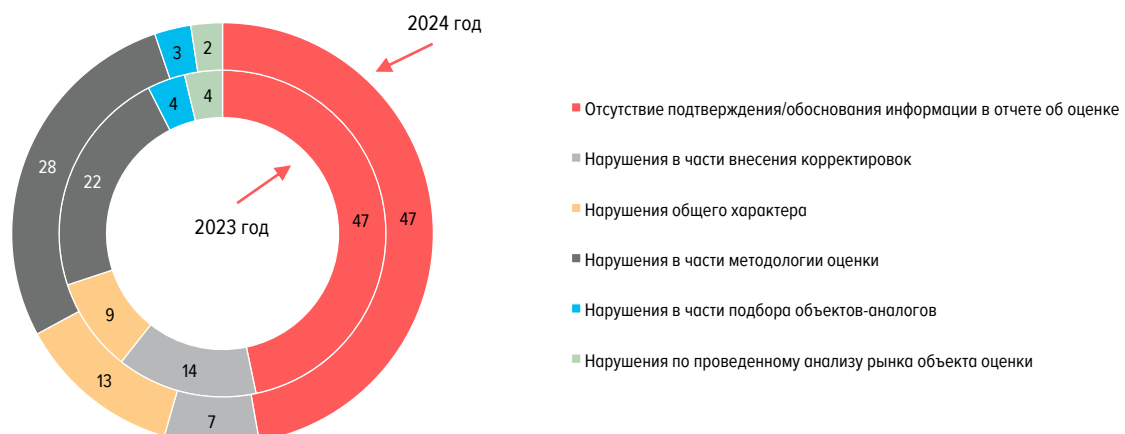
ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В ПЕРИОД 2017–2024 ГОДОВ
(%)

Рис. 4



ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В 2024 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2023 Г.)
(%)

Рис. 5



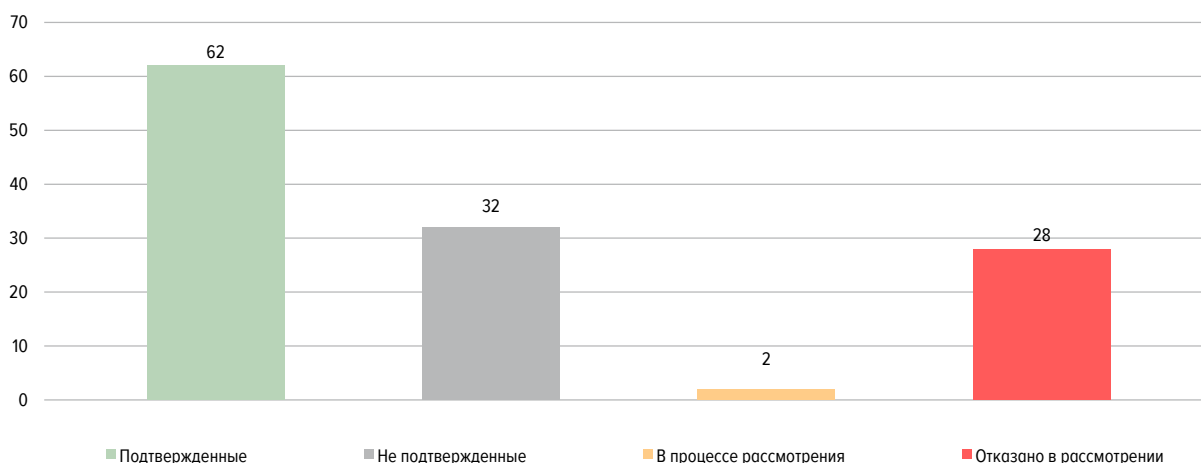
4. Статистика рассмотрения жалоб и применения СРО мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков

В 2024 г. Служба направила **124** жалобы в отношении **87** оценщиков, по результатам рассмотрения которых СРО установлено следующее:

- по **62** жалобам подтверждены нарушения (**50%**);
- по **32** жалобам нарушения не подтверждены (**26%**);
- **2** жалобы находятся в процессе рассмотрения (**2%**);
- по **28** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (**22%**).

ЖАЛОБЫ, РАССМОТРЕННЫЕ СРО В 2024 ГОДУ
(Ед.)

Рис. 6



Жалобы, по которым нарушения подтверждены

В отношении **62** жалоб, по которым нарушения подтверждены, ДК СРО принял следующие решения:

- по **38** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **15** жалобам вынесено предупреждение;
- по **7** жалобам вынесено предписание об устранении выявленных нарушений;
- по **1** жалобе приостановлено право осуществления оценочной деятельности оценщика;
- по **1** жалобе вынесено предупреждение и приостановлено право осуществления оценочной деятельности.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ В 2024 ГОДУ (%)

Рис. 7



Служба отмечает, что в 2024 г. по сравнению с 2023 г. незначительно увеличилась доля случаев принятия мер дисциплинарного воздействия, при этом увеличилась доля случаев вынесения предупреждений. В 2024 г. отмечаются случаи принятия решений ДК СРО о приостановлении права осуществления оценочной деятельности (в том числе с вынесением предупреждения). Одними из наиболее частых причин, которые расцениваются ДК СРО как смягчающие при принятии решения о неприменении мер дисциплинарного воздействия, продолжают оставаться устранение выявляемых Службой замечаний в отчетах до заседания ДК СРО и подготовка оценщиками новых отчетов, а также факт того, что ранее (до направления Службой жалобы) иных жалоб на оценщика не поступало и к нему не применялись меры дисциплинарного воздействия.

Жалобы, по которым нарушения не подтверждены

В 2024 г. сохраняется следующая проблематика во взаимодействии с СРО в части отсутствия подтверждения нарушений по жалобам Службы:

- **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;**
- **отсутствие в отчете информации, существенной при определении стоимости объекта оценки, СРО не квалифицируют как нарушение в оспариваемом отчете в связи с его исправлением и включением дополнительной информации в состав исправленного отчета об оценке.**

Соответственно, в актах внеплановых проверок СРО содержатся выводы о неподтверждении такого рода нарушений. Служба также отмечает следующую практику. В опровержение доводов, представленных в жалобах Службы, СРО приводят в актах внеплановой проверки пояснения и дополнения к отчету об оценке, объясняющие действия оценщика при составлении им отчета, тем самым СРО предпринимают попытки нивелировать недостатки, содержащиеся в отчете об оценке.

Жалобы, по которым отказано в принятии к рассмотрению

Основной причиной отказа в принятии к рассмотрению жалоб, как и в прошлые периоды, является отзыв оценщиками обжалуемых Службой отчетов об оценке и последующая подготовка новых отчетов с исправлениями замечаний.

ПРИЧИНЫ ОТКАЗА СРО В РАССМОТРЕНИИ ЖАЛОБ В 2024 ГОДУ
(%)

Рис. 8



5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В 2024 г. продолжил действовать мораторий⁴ 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.

⁴ 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 2024 г. (нарастающим итогом) увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более. Такие оценщики продолжают оказывать оценочные услуги, в том числе поднадзорным Банку России организациям, их клиентам и контрагентам.

Следует обратить внимание на практику отзыва оценщиками обжалуемых отчетов, что позволяет им избежать подтверждения нарушений и применения к ним мер дисциплинарного воздействия. Также дополнительному анализу подлежит характер ключевых причин, по которым СРО не подтверждают жалобы Службы.

Применительно к строгости мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков отмечается, что доля случаев приостановления права осуществления оценочной деятельности (в том числе с вынесением предупреждения) в 2024 г. составляет 4% от всех подтвержденных СРО жалоб, что по-прежнему не позволяет в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг. 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.