



Банк России



2021 и 2022 годы

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

Информационно-аналитический материал

Москва  
2023

# 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 .....	6
5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО.....	7
<b>Заключение</b> .....	<b>8</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, 2023

## ВВЕДЕНИЕ

Представляем обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО), подготовленный по состоянию на 31.12.2022.

**В обзоре представлены:**

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным жалобам по состоянию на 31.12.2022, 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 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 России<sup>1</sup>:

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

<sup>1</sup> 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.

Служба в 2021–2022 гг. 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 период 2021–2022 гг. направила **310** жалоб в СРО на действия оценщиков:

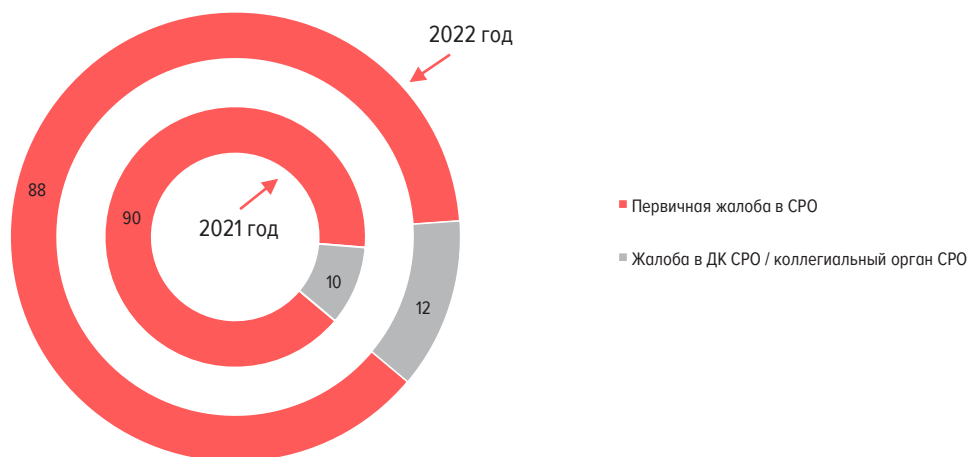
- **276** первичных жалоб;
- **34** повторные жалобы.

В 2022 г. на фоне недружественных действий иностранных государств и международных организаций Банк России в целях обеспечения финансовой устойчивости участников финансового рынка реализовал масштабный пакет временных мер поддержки (неприменение мер к кредитным организациям, регуляторные послабления). В связи с этим общее количество направленных Службой жалоб в 2022 г. по сравнению с 2021 г. **уменьшилось на 14%**.

Количество жалоб, направленных в ДК СРО в 2022 г., по сравнению с 2021 г. **увеличилось на 13%**.

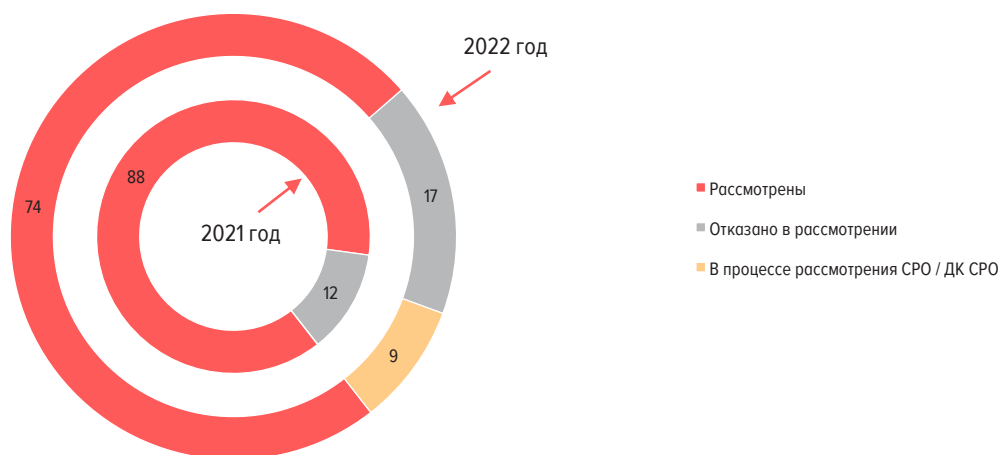
ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В 2022 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2021 ГОДОМ (%)

Рис. 1



ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В 2022 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2021 ГОДОМ  
(%)

Рис. 2



В 2022 г. по отношению к 2021 г. Банк России отмечает незначительное снижение<sup>2</sup> доли рассмотренных СРО жалоб. Данное снижение обусловлено в том числе тем, что оценщики отзывали обжалуемые отчеты об оценке и составляли новые отчеты, а СРО на данном основании отказывали в рассмотрении жалоб Службы.

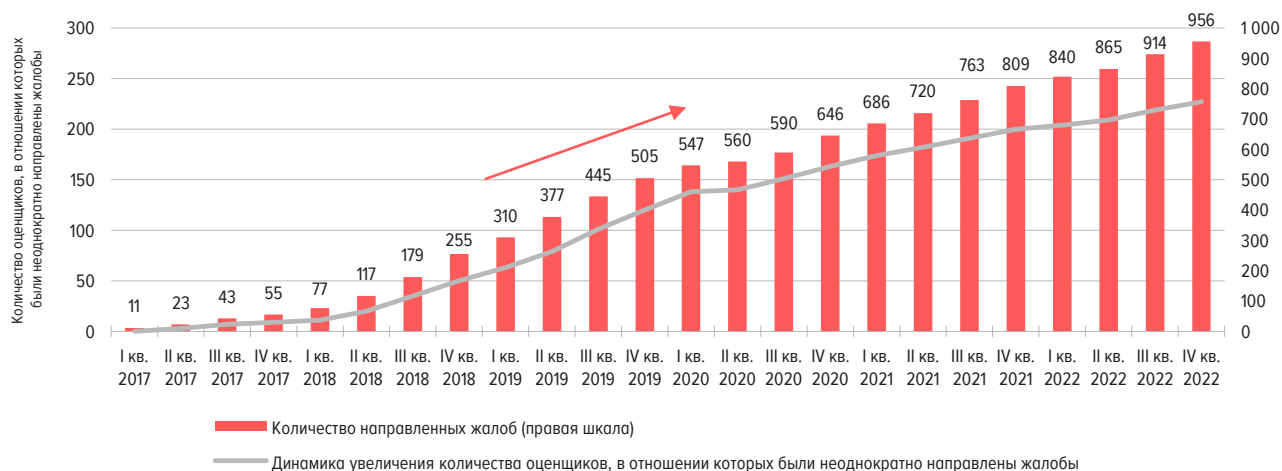
### Общая статистика

Всего за период 2017–2022 гг. в СРО направлено **956** жалоб в отношении **544** оценщиков. В том числе неоднократно (два раза и более) направлялись жалобы в отношении **227** оценщиков (**42%**), из них:

- по две жалобы в отношении **139** оценщиков (**61%**);
- по три жалобы и более в отношении **88** оценщиков (**39%**).

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

Рис. 3



<sup>2</sup> Результаты промежуточные, поскольку в процессе рассмотрения СРО / ДК СРО по состоянию на дату подготовки обзора остается 9% от общего объема направленных жалоб.

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

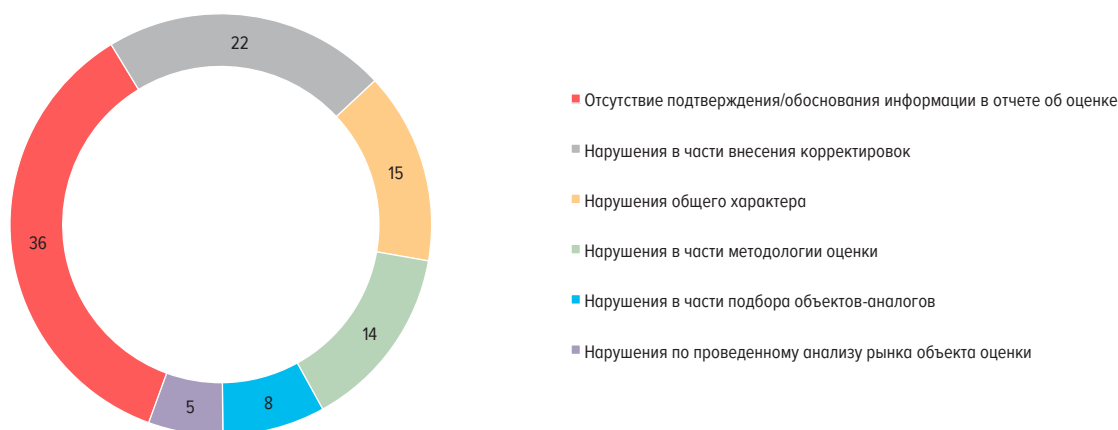
Всего за период 2017–2022 гг. Служба направила в СРО **844** первичные жалобы по **1338** отчетам оценщиков, в которых выявлено **6198** нарушений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

В свою очередь, за период 2021–2022 гг. Служба направила в СРО **276** первичных жалоб по **359** отчетам оценщиков, в которых выявлено **1808** нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13.

В период 2021–2022 гг., 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.

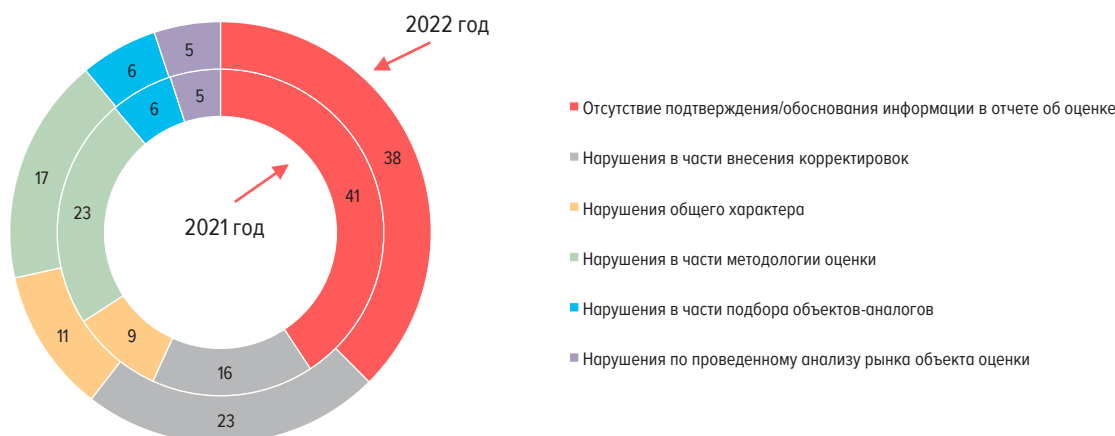
НАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ ЗА ПЕРИОД 2017–2022 ГОДОВ  
(%)

Рис. 4



СТРУКТУРА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ (В 2022 Г. В СРАВНЕНИИ С 2021 Г.)  
(%)

Рис. 5



В ходе взаимодействия с СРО продолжает сохраняться **проблема: существенные нарушения**, выявляемые Службой, СРО 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 2021–2022 гг. Служба направила **310** жалоб в отношении **195** оценщиков, по результатам рассмотрения которых ДК СРО установил следующее:

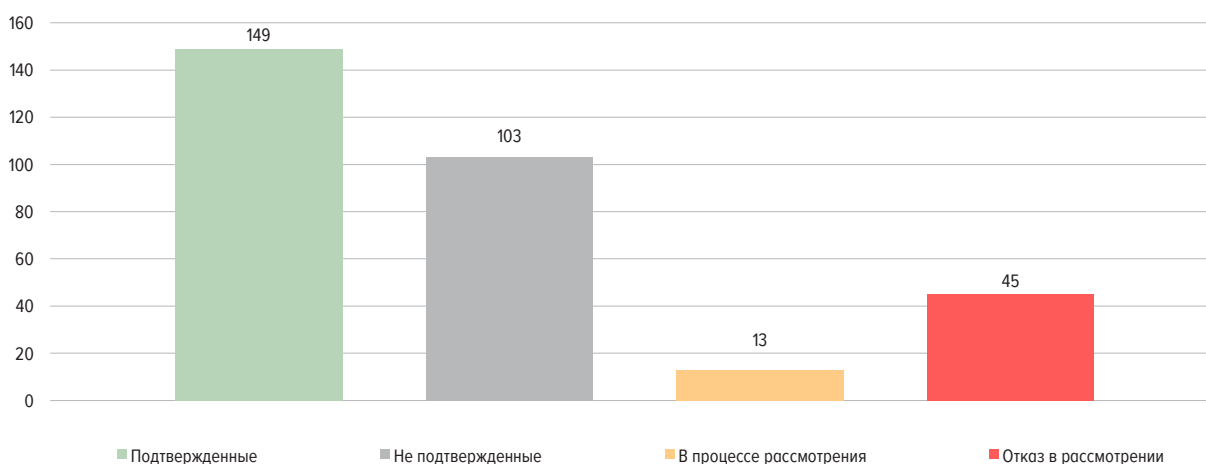
- по **149** жалобам подтверждены нарушения (**49%**);
- по **103** жалобам нарушения не подтверждены (**33%**);
- **13** жалоб находятся в процессе рассмотрения (**4%**);
- по **45** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (**14%**) (основной причиной отказа СРО в рассмотрении жалоб является отзыв оценщиками обжалуемых Банком России отчетов об оценке и последующая подготовка новых отчетов с исправлениями замечаний).

В отношении **149** жалоб, по которым нарушения подтверждены, ДК СРО принял следующие решения:

- по **82** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **47** жалобам вынесено предупреждение;
- по **11** жалобам вынесено предписание об устранении выявленных нарушений;
- по **4** жалобам вынесено предупреждение и принято решение о приостановлении права осуществления оценочной деятельности;
- по **2** жалобам принято решение о приостановлении права осуществления оценочной деятельности;
- **3** жалобы находятся на рассмотрении<sup>3</sup>.

АНАЛИЗ РАССМОТРЕНИЯ СРО ЖАЛОБ ЗА ПЕРИОД 2021–2022 ГОДОВ  
(КОЛИЧЕСТВО ЖАЛОБ)

Рис. 6



<sup>3</sup> Службой получена информация от ДК СРО о подтверждении нарушений. По состоянию на дату подготовки обзора заседания ДК СРО не состоялись, меры дисциплинарного воздействия не были определены.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ  
ЗА ПЕРИОД 2021–2022 ГОДОВ  
(%)

Рис. 7



Отметим, что по ряду повторных жалоб Службы ДК СРО не приводят обоснования принятых решений об отказе в применении мер дисциплинарного воздействия к оценщикам.

В целом Служба не отмечает изменений применительно к строгости мер дисциплинарного воздействия. Доля случаев приостановления права осуществления оценочной деятельности (в том числе с вынесением предупреждения) за период 2021–2022 гг. составляет 4% от всех подтвержденных СРО жалоб, что по-прежнему не позволяет в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг. Кроме того, такие оценщики продолжают их оказывать, в том числе поднадзорным Банку России организациям, их клиентам и контрагентам.

## 5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В период 2021–2022 гг. Службой направлено в Росреестр **5** обращений.

Например, одно из обращений Службы в Росреестр связано с отказом СРО в рассмотрении жалобы Службы в связи с тем, что оценщик произвел отзыв обжалуемого отчета об оценке и составил новый отчет. Росреестр в деятельности данной СРО установил нарушения требований оценочного законодательства, выразившиеся в нерассмотрении жалобы Службы. Однако в связи с отсутствием<sup>4</sup> возможности направить предписание об устранении выявленных нарушений Росреестр предложил СРО принять меры по устранению выявленных нарушений обязательных требований.

По окончании срока действия моратория на проведение внеплановых проверок Службой будет продолжена работа по обжалованию действий СРО, связанных с неправомерным отказом в рассмотрении жалоб Службы.

<sup>4</sup> Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» установлен мораторий на проведение внеплановых проверок.



## 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 период 2021–2022 гг. (нарастающим итогом) увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более. Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования СРО в актах внеплановой проверки неподтверждения нарушений, содержащихся в жалобах Службы.

Также следует обратить внимание на формирующуюся 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 применяемые СРО меры не способствуют уменьшению количества нарушений, содержащихся в отчетах об оценке, что говорит о необходимости дальнейшего усиления контроля за деятельностью оценщиков.