



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»

Практика рассмотрения жалоб на оценщиков на примере работы Дисциплинарного комитета

Москва, 2025



**Смирнов
Дмитрий Сергеевич**

**Горев
Сергей Владимирович**

**Горюнов Иван
Александрович**

Контроль за деятельностью членов Ассоциации

Внеплановые проверки



Плановые проверки



На официальном сайте Ассоциации в разделе «Раскрытие информации» размещаются планы проверок оценщиков, результаты плановых и внеплановых проверок оценщиков, протоколы заседаний Дисциплинарного комитета и заседаний Совета Ассоциации.

В 2015 г. было проведено 24 заседания Дисциплинарного комитета (далее - ДК);

в 2016 г. - 23 заседания ДК;

В 2017 г. - 26 заседаний ДК;

В 2018 г. - 40 заседаний ДК;

В 2019 г. - 42 заседания ДК;

В 2020 г. - 20 заседаний ДК;

В 2021 г. - 24 заседаний ДК;

В 2022 г. - 34 заседания ДК;

В 2023 г. - 21 заседания ДК;

В 2024 г. - 26 заседаний (102 дела) ДК.

Рост качество жалоб

Рост квалификации
заказчиков

Рост обращений к
профессиональным
консультантам



Тенденции

- «жалобы» (немотивированные обращения) на судебных экспертов;
- жалобы подаются не на прямую, а через прокуратуру;
- заявители жалоб отслеживают отчетность оценщиков и наличие квалификационного аттестата по направлению на сайте СРОО;
- отсутствие обращений об оспаривании в Росреестр и Апелляционный орган Минэкономразвития РФ

Факторы, повышающие риски для Оценщика

- отступление оценщика от независимой позиции (!)
- несколько версий отчета (!)
- не учёт существенных обстоятельств оценки в допущениях/ограничениях/пределах применения результатов оценки (!)
- конфликтная ситуация между заказчиком и его оппонентами (в любом виде)
- спешка при выполнении отчета
- недостаточная компетенция оценщика (сложный/уникальный объект/специфический сегмент рынка) и незнание специфики рынка

Внеплановые проверки

Основания внеплановых проверок

Жалоба на нарушение оценщиком или экспертом требований законодательства об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики

Иные основания, установленные внутренними документами СРОО (решения Президента Ассоциации или Совета Ассоциации)

Схема рассмотрения жалоб



Сроки рассмотрения жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия



Акт внеплановой проверки

Акт внеплановой проверки в том числе должен содержать следующую информацию:

- результаты исследования фактов, указанных в жалобе,
- описание выявленных нарушений
- либо информацию об отсутствии нарушений с обоснованием по каждому факту, указанному в жалобе.

Проверка по жалобе может быть прекращена в случае отзыва жалобы заявителем.

Приказ МЭР № 718



Отсутствие квалификационного аттестата

Основанием для принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде **рекомендации об исключении** из членов саморегулируемой организации оценщиков является в том числе:

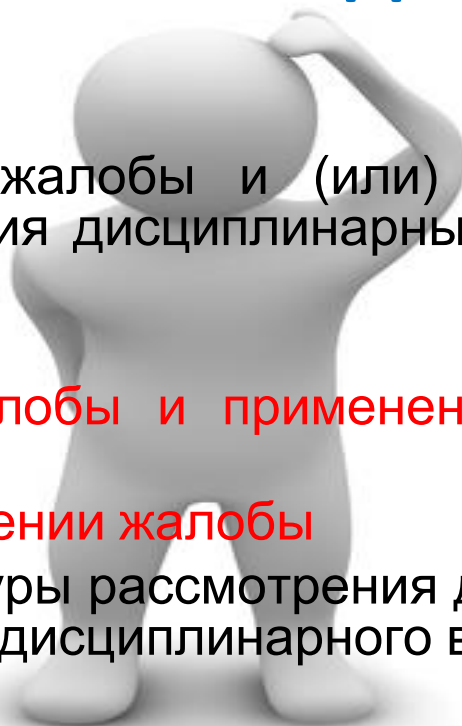
неустранение членом саморегулируемой организации оценщиков факта несоответствия обязательному условию членства в саморегулируемой организации оценщиков, установленному абзацем четвертым части второй статьи 24 настоящего Федерального закона, **в течение трех месяцев с даты выявления такого факта.**

Проводится ежеквартальный мониторинг в соответствии с утверждёнными внутренними документами СРОО.

Федеральный закон № 135-ФЗ



Решения ДК



По итогам рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия дисциплинарный комитет принимает **одно** из **следующих решений**:

- 1) об **удовлетворении жалобы и применении меры** дисциплинарного воздействия;
- 2) **об отказе в удовлетворении жалобы**
- 3) о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия;



Обоснование позиции – «против» Отчета

1. Прямое указание на нарушенное требование ЗоОД

(как правило – для формальных нарушений)

2. Апеллирование к рыночным данным

3. Апеллирование к рыночным данным, характеризующимся большей достоверностью

источники, характеризующиеся большей достоверностью

большее количество источников сопоставимой достоверности

- характер приведенной информации (цена сделки/предложения, фактические данные/прогноз);
- аффилированность источников с Оценщиком, заказчиком или другими сторонами, заинтересованными в результатах оценки;
- соотнесение даты публикации с датой оценки;
- репутация источника в профессиональной среде и его цитируемость;
- тираж (для печатных изданий).

4. Демонстрация нарушения причинно-следственных связей в отчете об оценке

ДК принимает решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия

Первая мера

- 1) вынесение **предписания**, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные в результате проведенной проверки нарушения и устанавливающего сроки их устранения (далее - предписание);
- 2) вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков **предупреждения** (далее - предупреждение);
- 3) наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков **штрафа** в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- 4) вынесение члену Ассоциации предписания **об обязательном прохождении повышения и/или подтверждения уровня** квалификации в установленные Дисциплинарным Комитетом сроки;

Вторая мера

- 5) **приостановление** права осуществления оценочной деятельности **рекомендация о приостановлении деятельности эксперта** саморегулируемой организации оценщиков;

Третья мера

- 6) **рекомендация об исключении** из членов саморегулируемой **организации оценщиков**, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков (далее - рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков) **рекомендация об исключении** члена саморегулируемой организации оценщиков **из состава экспертного совета** саморегулируемой организации оценщиков ;

Не применяется мера дисциплинарного взыскания

- замечание(я) указанные в жалобе не нашли свое подтверждение в рамках проверки;

Смягчающими обстоятельствами являются:

- применение в отношении члена саморегулируемой организации оценщиков меры дисциплинарного воздействия **впервые**;
- **активное участие и помощь** члена саморегулируемой организации оценщиков в процессе рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия;
- устранение членом саморегулируемой организации оценщиков выявленных нарушений **до вынесения решения по жалобе**.

Типы нарушений

Нарушение формальных требований – нарушения требований к оформлению отчета об оценке или содержащейся в нем информации, которые прямо указаны в Законодательстве РФ об оценочной деятельности. Примеры:

- отсутствие указание ОГРН и даты присвоения ОГРН заказчика оценки;
- отчет не прошит.

Существенные нарушения – нарушение, устранение которых окажет (способно оказать) существенное влияние на итоговую. величину стоимости объекта оценки.

Уровень существенности зависит от:

- предполагаемого использования результатов оценки;
- % влияния на итоговую стоимость объекта оценки;
- возможности введения в заблуждение пользователя отчета

Классификация инструментов искажения стоимости

недостаточная
или недостоверная
идентификация (описание)
объекта оценки или аналогов

избирательное
использование
рыночных данных

избирательное
использование методологии

прямое искажение
параметров

Методы проверки на соответствие рынку



Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- Нарушено требование в части неоднозначного толкования полученного результата
Пример замечания: «Объекты незавершенного строительства лит. 6 и лит.7 имеют одинаковые технико-экономические показатели (в т.ч. одинаковую степень строительной готовности) и расположены по одному адресу, а полученная в Отчете величина рыночной стоимости в отношении объектов лит. 6 и 7 отличается в 2 раза»
- Нарушено требование в части неоднозначного толкования полученного результата и отсутствия существенной информации
Пример замечания: «Объект оценки обременён договором аренды (стр. 5), Договор аренды объекта недвижимого имущества, № 74/2016, выдан 22.08.2016; Срок действия с 22.08.2016 по 21.08.2028. Не учитывается исходя из целей оценки – определение рыночной стоимости для купли-продажи» (стр. 5). В Отчёте отсутствует анализ вышеуказанного обременения, в т.ч. анализ условий расторжения и возможные штрафные санкции при досрочном расторжении договора аренды. Договор аренды к Отчету не приложен.»
- Нарушено требование в части введения в заблуждение
Пример замечания: «Оценщик самостоятельно, не обладая соответствующей компетенцией и квалификацией без привлечения специалистов, не принимая во внимание изготовителя и сложность ювелирных изделий, не приводя сведений об именной бирке (бирке) приходит к необоснованному выводу, что оцениваемые объекты являются типичными изделиями массовой серии выпуска и оценивает их как лом без учёта драгоценных камней»

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ в части неоднозначного толкования полученных результатов и отсутствия существенной информации.

Пример замечания: Объект оценки № 1 и № 2 на дату определения стоимости имели на участках зеленые насаждения – деревья (см. приложение № 1) и овраг (см. Приложение № 2). Объект оценки № 2 имеет неправильную форму (см. Приложение № 3). Оценщик не анализирует вышеуказанные ценообразующие факторы, корректировка необоснованно не вносится. Например, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.», стр. 131» корректировка на «отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участком с изъятиями рельефа «может достигать 39%. Величина корректировки дополнительно подтверждается открытым источникам информации.

- Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ в части неоднозначного толкования полученных результатов

Пример замечания: Оценщик при определении стоимости эталонного земельного участка (стр. 169-171) и всех оцениваемых участков (стр. 177-252), расположенных в Пензенской области с видом разрешенного использования для с/х производства, использует корректировки на фактор масштаба, полученные на основании исследования Власова Александра Даниловича, проведенного в Саратовской области для промышленных земель по состоянию на 2005 г. с целью определения кадастровой стоимости, при этом в исследовании Власова максимальная анализируемая площадь 500 га, а совокупная площадь оцениваемых участков свыше 163 000 га!!! Оценщик в Отчёте не анализирует возможность применения корректировки на фактор масштаба для оцениваемых земельных участков, определенной для другого вида разрешенного использования (земельные участки сельскохозяйственного назначения, а не промышленности), региона (Пензенская область, а не Саратовская), даты проводимого анализа (2013 год, а не 2005 год), вида оценки (рыночная - индивидуальная, а не кадастровая - массовая).

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- формальная сторона обоснования выбора аналогов (объем данных, правила отбора...)
- адекватность выбора аналогов с точки зрения рыночного уровня (нелогичный отсев, например, более дешевых объектов)
- игнорирование в расчетной части одного из ЦОФ (тем более, указанного самим оценщиком), непроведение анализа влияния этого ЦОФ при значительном отличии объекта оценки от аналогов
- два отчета с одинаковыми реквизитами (номер и дата составления) имеют различия в содержании
- в отчете приведены противоречивые данные по характеристикам объекта оценки, использованные оценщиком в расчетной части
- нет ссылок на источники информации (или они не обременены свободным доступом/копии материалов не приложены), в том числе по аналогам

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- не анализируется разрыв между датой источника информации и датой оценки
- необоснованные утверждения об отсутствии признаков внешнего и/или функционального устаревания (особенно, в случаях, когда эти виды устаревания очевидно есть, и тем более, в тех случаях, когда эти признаки косвенно указаны в отчете)
- **математические ошибки!!**
- **существенное** расхождение результатов, полученных с применением различных подходов/скорректированных цен аналогов, при отсутствии аргументированных пояснений
- отсутствие осмотра и допущений связанных с непроведением осмотра

Отличия ЗЭ от отчета об оценке

Заключение эксперта	Отчет об оценке
ст. 25 Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», процессуальные кодексы.	ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 7 ФСО № VI Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200

Критерии отличия иных внепроцессуальных документов (справка, акт о стоимости, заключение специалиста, «экспертное заключение» и т.п.) от отчета об оценке.

Совокупность признаков:

- терминология;
- основание;
- назначение и результат использования;
- форма;
- содержание;
- исполнитель,
- ответственность.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Контакты

**Горев
Сергей
Владимирович**

**Контакты: 8-916-003-00-90
gorev@srosovet.ru**

**Смирнов
Дмитрий
Сергеевич**

**Контакты: 8-925-533-59-66
smirnov@srosovet.ru**