

**ПРОТОКОЛ**  
заседания рабочей группы  
**по разработке Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке**

от «02» сентября 2009 г.

№ 2

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ** А.В. Каминский

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

Член Совета НСОД, редактор Appraiser.RU	Ю.Ю. Дерябин
Заместитель председателя комитета НП «АРМО»	М.О. Ильин
Вице-президент, зам. председателя Экспертного совета НП «СРО АРМО»	К.Е. Калинкина
Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Старший менеджер по контролю за обеспечением кредитов ЗАО Райффайзенбанк»	В.И. Калугин
Президент ЗАО «Экспертный совет»	А.В. Каминский
Член президиума Экспертного совета и член Совета РОО	С.П. Кривоzubов
Заместитель генерального директора ЗАО САК «Информстрах»	В.В. Курганов
Председатель комитета НП «АРМО»	В.И. Лебединский
Экономист 1-ой категории Департамента сопровождения кредитных операций Управления сопровождения кредитных проектов ГК «Банк развития и внешнеэкономической деятельности»	А.Н. Лукьянов
Член Экспертного совета НП «МСО»	А.Л. Пантюхин
Член Совета НСОД, Вице-президент НП «МСО»	Д.В. Подшиваленко
Ведущий специалист Отдела оценки ОАО «Лукойл»	М.Ю. Семенова
Начальник отдела страхования банковских рисков ОАО «Газпромбанк»	А.А. Суворов
Представитель от С.В. Грибовского, старший оценщик-методист ГУП «ГУИОН»	В.В. Цымбалов

**ЗАОЧНОЕ УЧАСТИЕ (ПИСЬМЕННАЯ ПОЗИЦИЯ ПО  
ВОПРОСАМ ЗАСЕДАНИЯ)**

ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки"	Л.А. Лейфер
Член Президиума Экспертного Совета РОО	С.Р. Эдомский

**ПРИГЛАШЕННЫЕ УЧАСТНИКИ**

Исполнительный директор НСОД	А.Б. Румянцев
------------------------------	---------------

**О разработке методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке**

---

(Ю.Ю. Дерябин, М.О. Ильин, К.Е. Калинкина, В.И. Калугин, А.В. Каминский,  
С.П. Кривоzubов, В.И., В.В. Курганов, В.И. Лебединский, А.Н. Лукьянов, А.Л. Пантюхин,  
Д.В. Подшиваленко, А.Б. Румянцев, М.Ю. Семенова, А.А. Суворов, В.В. Цымбалов)

## На заседании рассмотрены следующие вопросы

1. Область применения Методических рекомендаций
2. Требования к квалификации эксперта
3. Ответственность эксперта
4. Принципы проведения экспертизы
5. Проблемные вопросы экспертизы отчетов об оценке

## Результаты заседания

Заседание на правах Председателя открыл А.В. Каминский, проинформировавший членов Рабочей группы об участии во втором заседании Рабочей группы в качестве приглашенного исполнительного директора Национального совета по оценочной деятельности (далее – НСОД) А.Б. Румянцева и включении вопроса о дальнейшей работе Рабочей группы в рамках НСОД в повестку заседания НСОД, запланированного на 10.09.2009.

1. По первому вопросу выступил А.В. Каминский, отметивший, что Методические рекомендации могут быть рассчитаны как на экспертов Экспертных советов СРОО, так и на экспертов, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке в рамках исполнения служебных полномочий.

Участники Рабочей группы высказали свои позиции по данному вопросу:

- А.А. Суворов – так как в ряде случаев может осуществляться не экспертиза отчетов об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности, а проверка данных отчетов для принятия определенных управленческих решений, ограничивать процесс данной проверки рамками Методических рекомендаций некорректно. С этой точки зрения целесообразно ввести определение процедуры проверки отчета об оценке, не являющейся экспертизой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
- В.И. Калугин, Ю.Ю. Дерябин – Методические рекомендации должны устанавливать требования только для экспертов СРОО, тогда как для остальных «экспертов», в том числе, осуществляющих экспертизу или иную проверку в силу исполнения должностных обязанностей, Методические рекомендации могут носить только рекомендательный характер. Данное положение справедливо в случае утверждения Методических рекомендаций НСОД. Однако, в случае утверждения Методических рекомендаций приказом Минэкономразвития России, их положения будут обязательны и для экспертов, осуществляющих экспертизу в рамках исполнения должностных обязанностей.
- С.П. Кривоzubов – применение Методических рекомендаций в любом случае является добровольным, поэтому их положения могут охватывать деятельность всех экспертов, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке.
- В.В. Цымбалов – предложение указать в Методических рекомендациях, что область их применения охватывает, в том числе, проведение экспертизы отчетов об оценке объектов государственного и муниципального имущества.
- В.И. Лебединский – предложение указать в Методических рекомендациях, что область их применения охватывает, в том числе, случаи, когда экспертное заключение носит публичный характер.
- Л.А. Лейфер (письменная позиция) – Методические рекомендации могут эффективно использоваться контролирующими службами крупных организаций (ОАО «РЖД», НК «ЛУКОЙЛ», банки и др.), а также в системе внутреннего контроля непосредственно в оценочных компаниях.

По результатам обсуждения вопроса участники Рабочей группы согласились, что областью применения Методических рекомендаций является:

- экспертиза отчетов об оценке экспертами Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков;
- экспертиза отчетов об оценке объектов государственного и муниципального имущества;
- экспертиза отчетов об оценке, носящая публичный характер.

2. По второму вопросу выступил С.П. Кривоzubов, представивший предложения по основным требованиям к квалификации экспертов, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке.

Обсуждение вопроса проходило в два этапа: обсуждение требований к экспертам Экспертных советов СРОО и к экспертам, осуществляющим экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.

Участники Рабочей группы согласились с предложением В.И. Лебединского разделить требования к квалификации эксперта Экспертного совета СРОО на обязательные и рекомендуемые и приняли решение определить следующие обязательные требования к эксперту СРОО:

- наличие образования в области оценочной деятельности;
- прохождение процедуры подтверждения оценочной квалификации в соответствии с внутренними документами СРОО.

По результатам обсуждения перечня рекомендуемых требований к квалификации эксперта СРОО, с учетом озвученной письменной позиции С.Р. Эдомского о целесообразности получения рекомендаций членов Экспертного совета СРОО и наличия у эксперта опыта выполнения отчетов об оценке, участники Рабочей группы приняли решение определить следующий перечень рекомендуемых требований:

- наличие стажа в области оценки (квалификация оценщика I категории);
- прохождение стажировки по экспертизе отчетов об оценке в соответствии с внутренними документами СРОО;
- наличие рекомендаций членов Экспертного совета СРОО.

В ходе обсуждения требований к экспертам, осуществляющим экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей, участники Рабочей группы согласились с предложением А.Б. Румянцева о том, что формулировки Методических рекомендаций должны носить более общий и унифицированный характер. В результате в качестве обязательных требований к эксперту, осуществляющему экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей, участники Рабочей группы определили наличие образования в области оценки, а в качестве рекомендуемых требований – наличие квалификации «оценщик II категории» либо наличие 3-х летнего опыта проведения экспертизы.

3. По третьему вопросу выступил А.Л. Пантюхин, озвучивший позицию о необходимости введения ответственности экспертов, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке.

По результатам обсуждения участники Рабочей группы согласились с обозначенными в докладе предложениями по рекомендуемым видам ответственности с внесением ряда редакционных правок (в соответствии с *приложением 1*). Одновременно члены Рабочей группы единогласно приняли решение не включать в состав Методических рекомендаций предложенный перечень факторов, от которых зависит установление той или иной ответственности эксперта.

По второй части данного вопроса выступил В.В. Курганов с докладом по актуальности развития института страхования деятельности экспертов. Было отмечено, что в настоящее время страховые компании уже имеют положительный опыт страхования профессиональной ответственности экспертов в части рисков причинения вреда заказчикам проведения экспертизы и третьим лицам. Также докладчиком было предложено указывать в договорах на оказание услуг по проведению экспертизы максимальный уровень материальной ответственности эксперта.

По результатам обсуждения доклада В.В. Курганова, а также с учетом озвученной письменной позиции С.Р. Эдомского, участники Рабочей группы приняли решение включить в состав

Методических рекомендаций рекомендацию по страхованию профессиональной ответственности экспертов СРОО.

4. По четвертому вопросу выступила К.Е. Калинкина, предложившая проект формулировки принципов экспертизы, которые должны соблюдаться экспертами при проведении экспертизы отчетов об оценке.

Участники Рабочей группы высказали свои мнения по данному вопросу:

- А.А. Суворов – отметил необходимость выработки критериев «личной заинтересованности» в части применения принципа независимости эксперта.
- В.И. Лебединский – предложение принять критерии «личной заинтересованности» аналогично конфликту интересов из законодательства РФ, а также использовать в Методических рекомендациях вместо термина «принцип независимости» термин «конфликт интересов».

По результатам обсуждения участниками Рабочей группы было принято решение принять шесть из семи предложенных принципов с учетом внесения ряда редакционных правок (в соответствии с *приложением 2*).

Кроме того, в процессе обсуждения принципов экспертизы С.П. Кривоzubов поднял вопрос о порядке предоставления на экспертизу исправленных отчетов об оценке (аналогичное предложение содержится в письменной позиции Л.А. Лейфера), в связи с чем было принято решение внести в раздел «Документы, предоставляемые на экспертизу» положение о том, что исправленный отчет об оценке, представляемый на повторную экспертизу, должен иметь другие реквизиты.

5. По пятому вопросу выступил А.В. Каминский, изложивший проблему выделения в экспертном заключении ошибок, оказывающих существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Участники Рабочей группы высказали свои позиции по данному вопросу:

- С.П. Кривоzubов – требования к существенности могут меняться в зависимости от задач оценки;
- А.А. Суворов – в случае, если из содержания документов, используемых при проведении оценки, нельзя сделать однозначный вывод о существенности нарушений, допущенных в отчете, эксперт должен указать в экспертном заключении какой уровень существенности принят при экспертизе;
- С.Р. Эдомский (письменная позиция) – уровень развития оценочной деятельности не позволяет предъявлять слишком высокие требования к отчетам об оценке, иначе практически все они должны будут признаваться «несоответствующими» законодательству об оценочной деятельности. Предложение не указывать в экспертном заключении замечания, устранение которых в совокупности может привести к изменению итоговой стоимости объекта оценки менее чем на 10%.
- М.О. Ильин – предложение ввести в Методические рекомендации такой термин, как «общие требования», соблюдение которых в дальнейшем отражать в экспертном заключении.

В результате участники Рабочей группы (с учетом письменной позиции Л.А. Лейфера) единогласно приняли следующие решения:

- отразить в Методических рекомендациях необходимость указания в экспертном заключении однозначного вывода о соответствии/несоответствии отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности, а также отразить возможность дополнительно указывать на существенность допущенных в отчете об оценке нарушений (при их наличии) и делать вывод о возможности/невозможности использования итоговой величины стоимости для указанных в отчете задач.
- отразить в Методических рекомендациях необходимость вынесения в экспертное заключение нарушений (при их наличии), оказывающих (способных оказать) существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки, а также

нарушения формальных требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом также отразить в Методических рекомендациях, что в случае вынесения в экспертное заключение несущественных нарушений, их рекомендуется оформлять в виде отдельного подраздела экспертного заключения.

Обсуждение вопросов об осмотре объекта оценки при проведении экспертизы и вопроса введения в состав Методических рекомендаций терминов и определений перенесено участниками Рабочей группы на следующее заседание.

Участниками Рабочей группы принято решение, что на следующее заседание Рабочей группы будет вынесен на обсуждение проект Методических рекомендаций.

Приложение: ответственность эксперта – на 1 (одном) л.;  
принципы экспертизы – на 2 (двух) л.

Председатель заседания



А.В. Каминский

Ответственность эксперта, являющегося членом Экспертного совета СРОО

№ п/п	<b>Предложенная редакция</b>	<b>Решение Рабочей группы</b>
1	Вынесение предписания, обязывающего эксперта в установленные сроки устранить выявленные в экспертном заключении нарушения. Данный вид ответственности применяется с учетом достаточности профессиональной подготовки эксперта по доработке выявленных в экспертном заключении нарушений.	Принять в предложенной редакции
2	Вынесение эксперту предупреждения, выговора и т.д.	Принять в предложенной редакции
3	Наложение на эксперта штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. При этом в случае нанесения ущерба пользователю экспертного заключения, величина штрафа может достигать размера причиненного СРОО полного материального ущерба (данное право возникает при наличии письменного договора о полной материальной ответственности работника (гл. 39 ТК РФ)).	принять данное положение об ответственности в следующей редакции: «Наложение на эксперта штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. При этом в случае нанесения ущерба пользователю экспертного заключения, величина штрафа может достигать размера причиненного СРОО полного материального ущерба»
4	Рекомендация (решение) об исключении эксперта из членов Экспертного совета СРОО на срок до 5 лет в случае умышленного допущения ошибок и до 3 лет в случае неумышленного допущения ошибок.	принять данное положение об ответственности в следующей редакции: «Рекомендация (решение) о запрете эксперту состоять в Экспертном совете СРОО на срок, определяемый внутренними документами СРОО в зависимости от существенности допущенного нарушения».
5	Рекомендация об исключении эксперта из членов СРОО.	Принять в предложенной редакции

Принципы экспертизы

№ п/п	<i>Предложенная редакция</i>	<i>Решение Рабочей группы</i>
1	Эксперт должен доказать наличие нарушений в отчете об оценке и изложить это в экспертном заключении	Принять принцип в следующей редакции: «Эксперт должен доказать наличие нарушений в отчете об оценке (при их наличии) и изложить это в экспертном заключении»
2	В процессе экспертизы не должна учитываться информация, ставшая известной (общедоступной) после даты оценки.	Принять принцип в следующей редакции: «В процессе экспертизы не должна учитываться информация, ставшая известной после даты оценки»
3	При экспертизе исправленной версии отчета об оценке не рекомендуется указывать ошибки, которые содержались в предыдущей версии отчета об оценке, но не были указаны в экспертном заключении. За исключением случаев, внесения существенных изменений в содержание отчета об оценке или когда ошибки стали существенными вследствие исправления отчета.	Принять в предложенной редакции
4	Замечания к допущениям и ограничениям, установленным договором на проведение работ по оценке, не могут относиться к отчету об оценке, если данные допущения и ограничения не противоречат законодательству, в том числе в области оценочной деятельности.	Приняли решение исключить данный принцип
5	При экспертизе отчета об оценке должна соблюдаться независимость эксперта, т.е.: 1. Эксперт не должен иметь личной заинтересованности в результатах экспертизы. Например, – эксперт не должен в течение 12 предшествующих экспертизе месяцев являться сотрудником, или работать по договору подряда, являться участником (членом) или кредитором оценочной организации, а также заказчика оценки;	Приняли решение разделить данный принцип на 2 принципа: 1. При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт не должен иметь личной заинтересованности, которая может привести к конфликту интересов <sup>1</sup> . 2. Эксперт должен отказаться от проведения экспертизы отчета об оценке, если имеются обстоятельства, препятствующие проведению объективной экспертизы (например, давление со стороны заказчика или третьей стороны).

<sup>1</sup> По аналогии с положением п. 2 ст. 19 Федерального закона «О государственной гражданской службе Российской Федерации» от 27.07.2004 № 79-ФЗ

<i>№ п/п</i>	<i>Предложенная редакция</i>	<i>Решение Рабочей группы</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– эксперт не должен состоять в близком родстве или свойстве с оценщиками, подписавшими отчет об оценке;</li> <li>– эксперт не должен иметь вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки из экспертируемого отчета об оценке;</li> <li>– заказчик экспертизы не должен являться кредитором или страховщиком эксперта и экспертной организации.</li> </ul> <p>2. Эксперт должен отказаться от проведения экспертизы отчета об оценке, если имеются обстоятельства, препятствующие проведению объективной экспертизы (например, давление со стороны заказчика или третьей стороны).</p>	
6	<p>Эксперт должен отказаться от проведения экспертизы отчета об оценке, если он не обладает достаточной профессиональной квалификацией (в том числе, если это стало известно в процессе экспертизы отчета об оценке).</p>	<p>Принять принцип в следующей редакции: «Эксперт должен отказаться от проведения экспертизы отчета об оценке или привлечь для проведения экспертизы квалифицированного специалиста, если он не обладает достаточной профессиональной квалификацией (в том числе, если это стало известно в процессе экспертизы отчета об оценке). В случае привлечения для проведения экспертизы отчета об оценке квалифицированного специалиста, эксперт должен указать в экспертном заключении вопросы и разделы отчета об оценке, к рассмотрению и решению которых привлечался указанный специалист»</p>
7	<p>Документы, предоставленные на экспертизу, или их копии должны храниться у эксперта, если он осуществляет деятельность по экспертизе самостоятельно, занимаемая частной практикой, или у экспертной организации в течение срока исковой давности.</p>	<p>Приняли решение исключить данный принцип и перенести указанное требование в другой раздел Методических рекомендаций</p>