



НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

материалы к заседанию Совета Партнерства 04.04.2013 г.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

**характеристика проблемы
и направления движения**

Москва, 2013

За что МЫ боремся

Существующая система саморегулирования оптимальна (оценщики-физические лица – СРОО – НСОД), но её потенциал пока еще не реализован. **Отрасль может не выдержать коренной перестройки.**

НСОД должен работать в интересах всей отрасли, а не отдельных СРОО или их руководителей.

Увеличение ответственности юридических лиц – например, лицо, уполномоченное подписывать отчеты от руководства юридического лица, должно быть членом СРОО (изменения в законодательство).

За что МЫ боремся: принципы деятельности НСОД

Публичность и открытость

**Регламентация
деятельности**

**Электронный
документооборот**

**Запрет на
коммерческую
деятельность**

**Ротация
Председателя НСОД**

Принятие решений 1 СРОО = 1 голос

За что борются ОППОНЕНТЫ

Изменения в Устав в интересах руководства РОО и СМАО

(РОО + СМАО = блокирование любого вопроса)

Ю.Н. Гревцов – на должность исполнительного директора НСОД

(лицо, аффилированное с руководством РОО)

Исключение из НСОД – ЭС, АРМО, Сибирь

(изменение названия ЭС)

Утверждение новой структуры НСОД

– представители РОО и СМАО занимают должности Председателя НСОД, двух первых замов и руководителей большинства Комитетов и Комиссий.

Кардинальный пересмотр законодательства

(в т.ч. переход на регулирование юридических лиц)

Судебные иски по «делу НСОД»

(Партнерство выступает в качестве истца)

- **Оспаривание полномочий Гревцова как и.о. Исполнительного директора НСОД (иск выигран в первой инстанции);**
- **Оспаривание п.3.12 Устава (возможность исключения члена НСОД из НСОД простым большинством голосов);**
- **Оспаривание договора НСОД – Олимпстрой – РОО (~ 40 миллионов рублей);**
- **Оспаривание договора НСОД – Олимпстрой – Росэко (руководитель Е.И. Нейман; ~ 12 миллионов рублей);**
- **Оспаривание договора НСОД – Олимпстрой – Ко-Инвест (руководитель С.А. Табакова; ~ 2 миллионов рублей).**

Финансовые затраты Партнерства на судебные иски – **отсутствуют.**



Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Судебный иск по «делу НСОД» (истец – СМАО и РОО)

О признании недействительным протокола Общего собрания от 29.03.2011 г.

На данном собрании НП «СРОО «Экспертный совет» и НП «Деловой союз оценщиков» были приняты в НСОД.



*« – Видишь суслика?
– Да.
– И я вижу
– А его НЕТ! »*

*Цитата из фильма «ДМБ»,
адаптированная к условиям НСОД*

Открытая Концепция

развития оценочной деятельности

Открытая Концепция формируется самим оценочным сообществом на принципах краудсорсинга.

«Готовый» документ, продвигаемый от лица одного из субъектов отрасли или навязанный сверху, является нежизнеспособным.



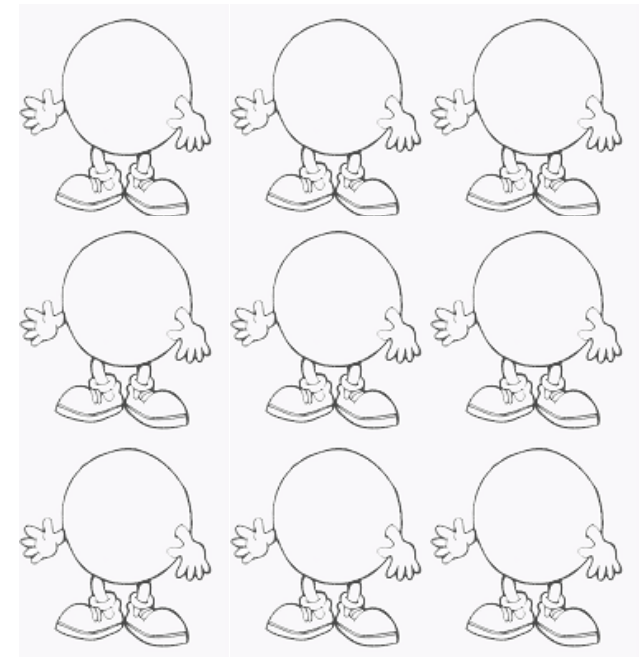
информационная
поддержка



**Открытая
Концепция**



инициатор



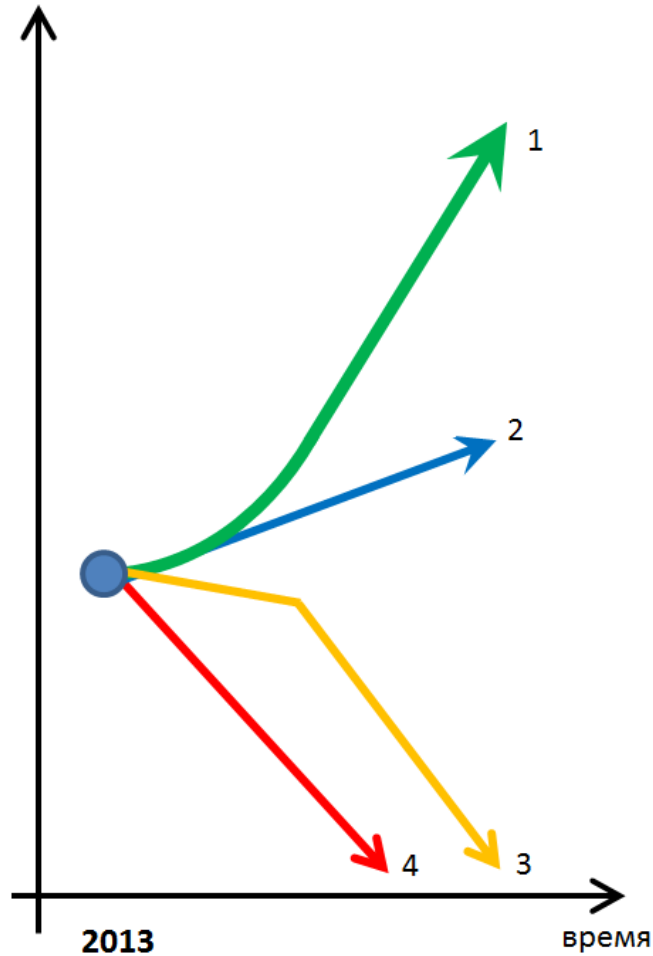
участники разработки:
> 80 человек

Открытая Концепция: характеристика текущего состояния



Открытая Концепция: сценарии развития отрасли

уважение,
значимость
профессии



1. развитие саморегулирования
2. государственное регулирование
3. введение уголовной ответственности
4. государственная оценка

Альтернативы развития

При пассивной позиции
оценочного сообщества
оценочной отрасли
«помогут» найти решение –
в этом случае будет
реализован один из
негативных сценариев



Оценочное сообщество
сумеет консолидироваться.
Оценочная деятельность
выйдет на новый этап
развития



Позиция по уголовной ответственности Оценщика

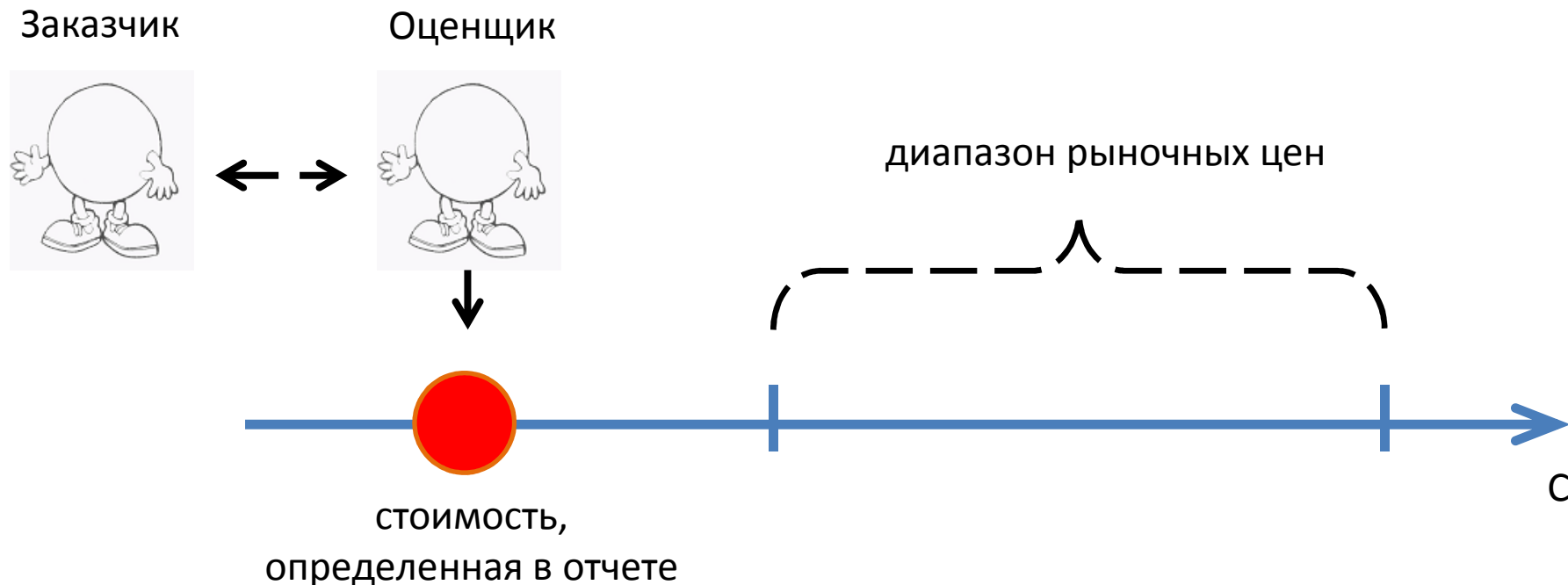
Установление ответственности за вероятностный характер рыночной стоимости недопустимо, поскольку он не зависит от Оценщика.



Существующие положения Уголовного кодекса Российской Федерации **уже позволяют привлекать к ответственности недобросовестных Оценщиков, например, по статье «мошенничество».**

Позиция по уголовной ответственности Оценщика

Сговор – в отчете об оценке обоснована заранее известная цена сделки, величина которой согласована между Оценщиком и заказчиком и **лежит за пределами диапазона рыночных цен.**



Информационное давление на Оценщика

«Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда **конвейер жуликов работает...**»;

«Они работают на основе тех оценочных документов, которые, **по сговору заказчика и оценочной компании**, позволяют делать эти **мошеннические действия**»;

«Посмотрим все эти оценочные компании, как они деньги используют. Идет **серьезная мошенническая акция**»;

«**Договорились с арбитражным судом**, с прокурором, ... и мы будем по каждому иску просить провести дополнительную экспертизу».

Президент
Республики Татарстан
Рустам Минниханов

Информационное давление на Оценщика

Населенный пункт	Средневзвешенный УPKC, руб./кв.м	Рыночные цены (2009-2012гг.), руб./кв.м	Отношение средневзвешенного УPKC к рыночным ценам, раз.
Казань	9 068,29 (диапазон 4 291,74 – 10 388,54)	1 500 – 3 500	2,5 – 6,0
Набережные Челны	1 712,35 (диапазон 1 449,76 – 1 839,69)	200 – 500	3,4 – 8,5

Источники информации:

- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Позиция по единому квалификационному экзамену

Экзамен эксперта необходимо отменить (это профанация, а не повышение качества)

Целесообразно ввести добровольный экзамен на уровне НСОД и СРОО для оценщиков с целью перехода на двухступенчатый вход в профессию (получение диплома – стажировка помощником оценщика, например 2 года – сдача экзамена – вступление в СРОО и работа оценщиком);

При невозможности в текущей ситуации отменить экзамен:

- **перенос срока** с 01 июля 2013 г. хотя бы на один год;
- **недопущение использования экзамена в качестве инструмента передела рынка** (в случае, когда только часть СРОО физически сможет обеспечить свою легитимность, а остальные будут исключены из реестра СРОО, а их компенсационный фонд в соответствии с законодательством будет передан в НСОД).

Предложения по внесению изменений в законодательство

Независимость экспертизы

(экспертиза в любой СРОО, без привязки к членству Оценщика)

Один вид экспертизы –

на соответствие требованиям законодательства

(включает в себя проверку Отчета по существу - на наличие нарушений, оказывающих (способных оказать) существенное влияние на итоговую величину стоимости)

Размещение государственных и муниципальных заказов на оценку, в т.ч. по определению кадастровой стоимости только путем проведения **конкурса** с **увеличением веса критерия качества с 20% до 45%** (аналогично НИР).

Отмена «крепостного права»

(следование компенсационного фонда за Оценщиком при смене СРОО)

Всероссийский оценочный форум



Форум организован **семью СРОО**. Участие приняло **более 300** человек.