

**Выписка из протокола № 75дк  
заседания Дисциплинарного комитета  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»**

Дата проведения: 11 октября 2022 г.

Место проведения: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, офис 52.

Время проведения: 11.00-11.40.

Члены Дисциплинарного комитета СРО «СФСО», присутствующие на заседании:

1. Божко Антон Витальевич – Председатель Дисциплинарного комитета (лично);
2. Стерхов Алексей Александрович – Заместитель председателя Дисциплинарного комитета (видеоконференцсвязь);
3. Исаева Анна Юрьевна - Заместитель председателя Дисциплинарного комитета (видеоконференцсвязь);
4. Бурцев Игорь Геннадьевич – член Дисциплинарного комитета (видеоконференцсвязь);
5. Валькованный Сергей Викторович – член Дисциплинарного комитета (лично);
6. Куликова Анна Владимировна – член Дисциплинарного комитета (видеоконференцсвязь);
7. Третьякова Галина Борисовна - член Дисциплинарного комитета (лично);

На заседании Дисциплинарного комитета лично и посредством видеоконференцсвязи присутствовали 7 из 7 членов Дисциплинарного комитета Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (далее – Союз, СРО «СФСО»). Кворум имеется. Заседание правомочно.

Председательствующий на заседании - Председатель Дисциплинарного комитета Божко Антон Витальевич.

Секретарь Дисциплинарного комитета – начальник отдела контроля СРО «СФСО» Невский Дмитрий Александрович (лично).

На заседании присутствовали:

- 1) Генеральный директор СРО «СФСО» Угожаева Ольга Александровна (лично).

От заявителя жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) №22-5-5/477дсп от 16.06.2022г. (вх. №609 от 23.06.2022г.) уполномоченный представитель в заседании не участвовал, заявитель о дате заседания был надлежащим образом уведомлен.

От заявителя жалобы Акционерного общества «Распределительная сетевая компания Ямала» (АО «РСК Ямала») №0097 от 15.08.2022г. (вх. №805 от 19.08.2022г.) присутствовал (лично) уполномоченный представитель (по доверенности) Иванов Дмитрий Олегович – Директор по правовому и корпоративному управлению.

От заявителя жалобы Новоселовой Ирины Васильевны б/н б/д (вх. №821 от 26.08.2022г.) уполномоченный представитель в заседании не участвовал, заявитель о дате заседания был надлежащим образом уведомлен.

Члены Союза, в отношении которых сформированы дела Дисциплинарного комитета СРО «СФСО», не участвовали, полномочных представителей не направили, надлежащим образом уведомлены:

- 1) Бабаева Елена Юрьевна (рег. №232 от 31.10.2016).
- 2) Доронин Антон Михайлович (рег. №317 от 03.11.2016).
- 3) Гуцин Константин Сергеевич (рег. № 755 от 28.11.2018).
- 4) Николаев Владимир Викторович (рег. № 755 от 28.11.2018).

**Повестка дня:**

1) Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Доронина Антона Михайловича (рег. №317 от 03.11.2016) по жалобе Акционерного общества «Распределительная сетевая компания Ямала» (АО «РСК Ямала») №0097 от 15.08.2022г. (вх. №805 от 19.08.2022г.) на нарушение Дорониным А.М. законодательства, регулирующего оценочную деятельность, при составлении отчета об оценке от 22.07.2022 г. №277-Д-22.

2) Рассмотрение результатов исполнения оценщиком-членом СРО «СФСО» Бабаевой Еленой Юрьевной (рег. №232 от 31.10.2016) предписания Дисциплинарного комитета от 16.08.2022 (протокол №70Дк от 16.08.2022) в рамках рассмотрения жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) №22-5-5/477дсп от 16.06.2022г. (вх. №609 от 23.06.2022г.) на нарушение членом СРО «СФСО» Бабаевой Е.Ю. требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки при составлении отчета об оценке от 23.05.2022 г. №5144/0222.

3) Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Гуцина Константина Сергеевича (рег. № 755 от 28.11.2018 г.) по жалобе Новоселовой Ирины Васильевны б/н б/д (вх. №821 от 26.08.2022г.) на нарушение Гуциным К.С. федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СФСО», кодекса профессиональной этики при составлении отчета об оценке №662ОСП-09.21 от 19.09.2021 г.

4) Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Николаева Владимира Викторовича (рег. № 755 от 28.11.2018 г.), проведенной в связи с выявлением Отделом контроля нарушений со стороны члена Союза требований Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки [изложены в обращении № 344 от 02.08.2022 (вх. № 768 от 08.08.2022), поданном начальником отдела экспертизы рыночных отчетов об оценке ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» Гусаровым С.А. от имени Департамента городского имущества города Москвы] в отчете об оценке от 15.09.2020 № 20-07-20/10.

**Рассмотрение вопросов повестки дня:**

**Вопрос 1.**

В соответствии с п. 9 Требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 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, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 N 718 (далее – Требования), в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежали только факты, указанные в жалобе.

По вопросу повестки дня председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что по результатам проведения внеплановой проверки (Акт внеплановой проверки №143 от 16.09.2022г.) факты, приведенные в жалобе, подтвердились частично. Кроме того, на отчет №277-Д-22 от 27.07.2022 подготовлены отрицательное экспертное заключение Ассоциации «Русское общество оценщиков»

№563/2022 Исх. №1239/08-2022 от 05.08.2022 и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков №72/270722/85 от 02.08.2022.

С учетом наличия вышеуказанных экспертных заключений на отчет, Дисциплинарным комитетом сделан вывод о том, что нарушения законодательства об оценочной деятельности, выявленные в отчете об оценке, носят неустранимый характер.

Квалификация нарушений в соответствии с пунктом 27 Требований – нарушения требований при осуществлении оценочной деятельности, а именно нарушение требований Федерального закона об оценочной деятельности и других федеральных законов, нарушение требований федеральных стандартов оценки.

Согласно п.29 Требований основанием для принятия решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предупреждения является наличие неустранимых нарушений требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

По результатам рассмотрения жалобы председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено в соответствии с п. 29 и п. 66 Требований удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Доронина А.М. меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения о недопустимости нарушений законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, завершить процедуру рассмотрения дела.

**Результаты голосования:**

«За» - 7;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

**Принятое решение:**

Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Доронина А.М. меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения о недопустимости нарушений законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия.

**Вопрос 2.**

По вопросу повестки дня Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета напомнил, что дело по жалобе ранее рассматривалось на заседании Дисциплинарного комитета 16.08.2022 (протокол №70дк от 16.08.2022).

Поскольку по результатам проведения внеплановой проверки факт, приведенный в жалобе, подтвердился частично (Акт внеплановой проверки №137 от 22.07.2022г.), на заседании Дисциплинарного комитета 16.08.2022 (протокол №70дк от 16.08.2022) было принято решение:

*Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Бабаевой Е.Ю. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки и отраженные в Акте внеплановой проверки нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет от 23.05.2022 г. №5144/0222 у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленный отчет об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчета об оценке, содержащего нарушения, и передачи исправленного отчета заказчику в срок не позднее 15.09.2022г.*

Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что от Бабаевой Е.Ю. в СРО «СФСО» поступило письмо исх. №222 от 10.10.2022 (вхд. №939 от 10.10.2022) с указанием, что отчет №5144/0222 от 25.03.2022 отозван у заказчика оценки и исправленный отчет заказчику не требуется (с приложением письма заказчика оценки Новикова О.Е., подтверждающим отзыв отчета и указанием, что исправленный отчет не требуется).

С учетом того, что отчет №5144/0222 от 25.03.2022 отозван у заказчика оценки, исправленный отчет заказчику не требуется, решение Дисциплинарного комитета от 16.08.2022 (протокол №70дк от 16.08.2022) Бабаевой Е.Ю. исполнено частично, произвести исправление отчета не представляется возможным. Таким образом, нарушения в отчете носят неустранимый характер. В связи с тем, что по данному делу уже была

вынесена мера дисциплинарного воздействия в виде предписания, отчет, содержащий нарушение, отозван у заказчика и в СРО «СФСО» предоставлены документы, подтверждающие факт отзыва отчета у заказчика оценки, исправленный отчет заказчику не требуется, Председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено:

- указать оценщику Бабаевой Е.Ю. на необходимость неукоснительного соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке; принять к сведению комментарии к замечаниям, указанные в Акте внеплановой проверки №137 от 22.07.2022г. по тем нарушениям, которые были подтверждены Отделом контроля в ходе внеплановой проверки, с целью их недопущения в будущем.

- завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Бабаевой Е.Ю.

**Результаты голосования:**

«За» - 7;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

**Принятое решение:**

- указать оценщику Бабаевой Е.Ю. на необходимость неукоснительного соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке; принять к сведению комментарии к замечаниям, указанные в Акте внеплановой проверки №137 от 22.07.2022г. по тем нарушениям, которые были подтверждены Отделом контроля в ходе внеплановой проверки, с целью их недопущения в будущем.

- завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Бабаевой Е.Ю.

**Вопрос 3.**

В соответствии с п. 9 Требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 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, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 N 718 (далее – Требования), в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежали только факты, указанные в жалобе.

По вопросу повестки дня председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что по результатам проведения внеплановой проверки (Акт внеплановой проверки №144 от 23.09.2022г.) факты, приведенные в жалобе, подтвердились частично. Решением Центрального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 28.04.2022 по делу №2-736/2022 (вступило в силу) отчет №662ОСП-09.21 от 19.09.2021 г. признан недостоверным, признана надлежащей оценка имущества подлежащей использованию в рамках исполнительного производства согласно заключению эксперта.

С учетом решения суда, Дисциплинарным комитетом сделан вывод о том, что результаты итоговой величины рыночной стоимости имущества, указанной в отчете Гущина К.С. не будут в дальнейшем использоваться в рамках исполнительного производства, нарушения законодательства об оценочной деятельности, выявленные в отчете об оценке, носят неустранимый характер, исправление отчета не требуется.

Квалификация нарушений в соответствии с пунктом 27 Требований – нарушения требований при осуществлении оценочной деятельности, а именно нарушение требований Федерального закона об оценочной деятельности и других федеральных законов, нарушение требований федеральных стандартов оценки.

Согласно п.29 Требований основанием для принятия решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предупреждения является наличие неустранимых нарушений требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков при осуществлении оценочной деятельности;

По результатам рассмотрения жалобы председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено в соответствии с п. 29 и п. 66 Требований удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Гущина К.С. меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения о недопустимости нарушений законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, прекратить процедуру рассмотрения дела.

**Результаты голосования:**

«За» - 7;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

**Принятое решение:**

Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Гущина К.С. меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения о недопустимости нарушений законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке, прекратить процедуру рассмотрения дела.

**Вопрос 4.**

В соответствии с п. 9 Требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 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, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 N 718 (далее – Требования), в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежали только факты, указанные в жалобе.

По вопросу повестки дня Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что по результатам проведения внеплановой проверки факты, приведенные в обращении, подтвердились частично (Акт внеплановой проверки №142 от 20.09.2022г.).

Также Отдел контроля предоставил сведения, что в соответствии с информацией, размещенной на сайте Московского городского суда по гражданскому делу №3а-0237/2021 (в котором использовался отчет об оценке от 15.09.2020 № 20-07-20/10) об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости 03.03.2021 вынесено судебное решение, в соответствии с которым установлена кадастровая стоимость земельного участка на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Таким образом, решение суда основано исключительно на результатах судебной экспертизы и не основано на отчете об оценке от 15.09.2020 № 20-07-20/10, подготовленном оценщиком Николаевым В.В., поэтому какой-либо ущерб бюджету города Москвы путем недоплаты налога на имущество не был причинен и в дальнейшем причинен быть не может (по причине неиспользования результатов итоговой величины рыночной стоимости имущества, указанной в отчете оценщика), какие-либо права заявителя не нарушены и в дальнейшем не могут быть нарушены.

Согласно п.37 Требований 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;
- иные обстоятельства, признанные смягчающими по мнению членов дисциплинарного комитета.

По мнению членов Дисциплинарного комитета тот факт, что какие-либо права заявителя не нарушены и в дальнейшем не могут быть нарушены отчетом об оценке от 15.09.2020 № 20-07-20/10, подготовленном оценщиком Николаевым В.В., является смягчающим обстоятельством, поскольку отчет находится в материалах судебного дела, исправление или отзыв отчёта невозможны, ущерб отчетом не причинен и причинен быть не может.

Членами Дисциплинарного комитета отмечена необходимость анализа правоприменительной и судебной практики, связанной с использованием результатов оценочной деятельности, а также формирования единых методологических подходов при проведении оценочных работ.

Председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета предложено:

- указать оценщику Николаеву В.В. на необходимость неукоснительного соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке; принять к сведению комментарии к замечаниям, указанные в Акте внеплановой проверки №142 от 20.09.2022г. по тем нарушениям, которые были подтверждены Отделом контроля в ходе внеплановой проверки, с целью их недопущения в будущем.

- завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Николаева В.В.

**Результаты голосования:**

«За» - 7;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

**Принятое решение:**

- указать оценщику Николаеву В.В. на необходимость неукоснительного соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчетов об оценке; принять к сведению комментарии к замечаниям, указанные в Акте внеплановой проверки №142 от 20.09.2022г. по тем нарушениям, которые были подтверждены Отделом контроля в ходе внеплановой проверки, с целью их недопущения в будущем.

- завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Николаева В.В.

Результаты оглашены председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета СРО «СФСО».

Лица, не согласные с результатами голосования, или лица, голосовавшие против принятия решения заседания и потребовавшие внести запись об этом в протокол, отсутствуют.

**ВЫПИСКА ВЕРНА:**

**Секретарь заседания**

**Д.А. Невский**