

**Выписка из протокола № 96дк  
заседания Дисциплинарного комитета  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»**

Дата проведения: 15 февраля 2024 г.

Место проведения: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, офис 326/1.

Время проведения: 11.00-11.20.

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

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

На заседании Дисциплинарного комитета лично и посредством видеоконференцсвязи присутствовали 6 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).

От заявителя жалоб Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) № 22-5-5/1045 от 17.10.2023 (вх. № 943 от 26.10.2023) и № 22-5-5/1091 от 31.10.2023 (вх. № 973 от 07.11.2023) уполномоченный представитель в заседании не участвовал, заявитель о дате заседания был надлежащим образом уведомлен.

От заявителя жалоб Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка» (ООО «СЗ Зеленая горка» б/н б/д (вх. № 1101 от 21.12.2023) и б/н б/д (вх. № 1102 от 21.12.2023) уполномоченный представитель в заседании не участвовал, заявитель о дате заседания был надлежащим образом уведомлен.

Члены Союза, в отношении которых сформировано дело Дисциплинарного комитета СРО «СФСО», участвовали:

- 1) Назырова Диана Рамильевна (рег. №955 от 30.12.2021) - видеоконференцсвязь.

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

- 1) Сапронов Юрий Алексеевич (рег. №672 от 07.08.2018).
- 2) Сидоренко Дмитрий Владимирович (рег. №290 от 02.11.2016).

**Повестка дня:**

1) Рассмотрение результатов исполнения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сапроновым Юрием Алексеевичем (рег. №672 от 07.08.2018) предписания Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) в рамках рассмотрения жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) № 22-5-5/1045 от 17.10.2023 (вх. № 943 от 26.10.2023) на нарушение членом СРО «СФСО» Сапроновым Ю.А. требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и МСФО 13 при составлении отчетов об оценке от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6.

2) Рассмотрение результатов исполнения оценщиком-членом СРО «СФСО» Назыровой Дианой Рамильевной (рег. №955 от 30.12.2021) предписания Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) в рамках рассмотрения жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) № 22-5-5/1091 от 31.10.2023 (вх. № 973 от 07.11.2023) на нарушение членом СРО «СФСО» Назыровой Д.Р. 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 27.07.2023 №315-23.

3) Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Сидоренко Дмитрия Владимировича (рег. № 290 от 02.11.2016) по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка» (ООО «СЗ Зеленая горка» б/н б/д (вх. № 1101 от 21.12.2023) на нарушения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сидоренко Д.В. требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки в отчете об оценке №03-03-79/23 от 22.03.2023.

Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Сидоренко Дмитрия Владимировича (рег. № 290 от 02.11.2016) по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка» (ООО «СЗ Зеленая горка» б/н б/д (вх. № 1102 от 21.12.2023) на нарушения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сидоренко Д.В. требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки в отчете об оценке №03-08-89/23 от 29.08.2023.

**Рассмотрение вопросов повестки дня:**

**Вопрос 1.**

Рассмотрение результатов исполнения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сапроновым Юрием Алексеевичем (рег. №672 от 07.08.2018) предписания Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) в рамках рассмотрения жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) № 22-5-5/1045 от 17.10.2023 (вх. № 943 от 26.10.2023) на нарушение членом СРО «СФСО» Сапроновым Ю.А. требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и МСФО 13 при составлении отчетов об оценке от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6.

По вопросу повестки дня Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета напомнил, что дело по жалобе ранее рассматривалось Дисциплинарным комитетом 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023).

По результатам проведения внеплановой проверки (Акт внеплановой проверки №171 от 24.11.2023 г.) факты, приведенные в жалобе, подтвердились частично.

На заседании Дисциплинарного комитета 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) было принято решение:

*Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Сапронова Ю.А. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки и отраженные в Акте внеплановой проверки №171 от 24.11.2023 г. нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчеты от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6 у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленные отчеты об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчетов об оценке, содержащих нарушения, и передачи исправленных отчетов заказчику в срок не позднее 21.01.2024г.*

Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что от Сапронова Ю.А. в СРО «СФСО» поступило заявление (вхд. № 122/1 от 12.02.2024), в котором сообщается следующее:

1) В соответствии с предписанием Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» от 22.12.2023 (Протокол № 93дк от 22.12.2023) Сапроновым Ю.А. и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» (исполнитель) отозваны ранее подготовленные Отчеты об оценке от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6 у заказчика оценки и являются недействительным (копия письма исх. №5847 от 26.01.2024 предоставлена в СРО «СФСО»).

2) Заказчик оценки (ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК – Рентал») сообщил (копия письма исх. №И20240130-1 от 30.01.2024 предоставлена в СРО «СФСО»), что Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ПНК-Рентал» прекращен в соответствии с Решением управляющей компании от 16.03.2023 года № P020230316-1, Приказом Банка России № ОД-1399 от 16.08.2023 года принято решение об утверждении отчета о прекращении Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал» (рег. номер № 2770 от 16.04.2014) и исключении его из реестра паевых инвестиционных фондов, дата исключения - 16.08.2023 года. С даты исключения из реестра ПИФ стоимость чистых активов ЗПИФ недвижимости «ПНК- Рентал» не рассчитывается, отчеты об оценке имущества, составляющего ПИФ на официальном сайте управляющей компании не раскрываются.

3) С учетом вышеприведенного, решение Дисциплинарного комитета СРО «СФСО» от 22.12.2023 (Протокол № 93дк от 22.12.2023) в части отзыва отчетов у заказчика оценки Сапроновым Ю.А. исполнено, а подготовка исправленных отчетов взамен отчетов об оценке от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6 не требуется.

С учетом того, что отчеты об оценке от 20.12.2022 № 20052022-Ц/5 и от 10.02.2023 № 20052022-Ц/6 отозваны у заказчика оценки, подготовка исправленных отчетов не требуется, решение Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (Протокол № 93дк от 22.12.2023) Сапроновым Ю.А. исполнено частично, произвести исправление отчетов 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, отчеты, содержащие нарушения, отозваны у заказчика и в СРО «СФСО» предоставлены документы, подтверждающие факт отзыва отчета у заказчика оценки, подготовка исправленных отчетов не требуются, Председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено:

- указать оценщику Сапронову Ю.А. 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 №171 от 24.11.2023 г. 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» Сапронова Ю.А.

**Результаты голосования:**

«За» - 6;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

### **Принятое решение:**

- указать оценщику Сапронову Ю.А. 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 №171 от 24.11.2023 г. 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» Сапронова Ю.А.

### **Вопрос 2.**

Рассмотрение результатов исполнения оценщиком-членом СРО «СФСО» Назыровой Дианой Рамильевной (рег. №955 от 30.12.2021) предписания Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) в рамках рассмотрения жалобы Службы анализа рисков Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) № 22-5-5/1091 от 31.10.2023 (вх. № 973 от 07.11.2023) на нарушение членом СРО «СФСО» Назыровой Д.Р. 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 27.07.2023 №315-23.

По вопросу повестки дня Председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета напомнил, что дело по жалобе ранее рассматривалось Дисциплинарным комитетом 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023).

По результатам проведения внеплановой проверки (Акт внеплановой проверки №173 от 06.12.2023 г.) факты, приведенные в жалобе, подтвердились частично.

На заседании Дисциплинарного комитета 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) было принято решение:

*Удовлетворить жалобу и применить в отношении оценщика Назыровой Д.Р. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановой проверки и отраженные в Акте внеплановой проверки №173 от 06.12.2023 г. нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчет от 27.07.2023 №315-23 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 исправленных отчетов заказчику в срок не позднее 21.01.2024г.*

В соответствии с предписанием Дисциплинарного комитета от 22.12.2023 (протокол №93дк от 22.12.2023) Назырова Д.Р. провела устранение выявленных нарушений и предоставила в СРО «СФСО» (вхд. №80 от 05.02.2024): исправленный отчет от 25.01.2024 г. №315/2-23 в электронном виде, подтверждение об отзыве отчета от 27.07.2023 №315-23, содержащего нарушения, у заказчика отчета и передачи исправленного отчета от 25.01.2024 г. №315/2-23 (копия письма исх. №1 от 02.02.2024 с отметкой о получении предоставлена в СРО «СФСО»).

Отделом контроля Союза подтверждено исправление нарушений, указанных в Акте внеплановой проверки №173 от 06.12.2023 г. в исправленном отчете от 25.01.2024 г. №315/2-23, о чем Отделом контроля Союза 07.02.2024 был составлен соответствующий акт и передан на рассмотрение в Дисциплинарный комитет Союза.

Решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считается исполненным с даты устранения членом саморегулируемой организации оценщиков в пределах установленного Дисциплинарным комитетом срока нарушений, послуживших основанием применения такой меры дисциплинарного воздействия.

Председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, обязать Назырову Д.Р. предоставить в СРО «СФСО» заверенную копию отчета от 25.01.2024 г. №315/2-23, переданного заказчику, в срок не позднее 29.02.2024г.; после предоставления в СРО «СФСО» заверенной копии отчета завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Назыровой Д.Р.

### **Результаты голосования:**

«За» - 6;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

### **Принятое решение:**

Решение Дисциплинарного комитета о применении меры дисциплинарного воздействия в виде предписания считать исполненным, обязать Назырову Д.Р. предоставить в СРО «СФСО» заверенную копию отчета от 25.01.2024 г. №315/2-23, переданного заказчику, в срок не позднее 29.02.2024г.; после предоставления в СРО «СФСО» заверенной копии отчета завершить рассмотрение Дисциплинарным комитетом дела о применении меры дисциплинарного воздействия в отношении члена СРО «СФСО» Назыровой Д.Р.

### **Вопрос 3.**

Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Сидоренко Дмитрия Владимировича (рег. № 290 от 02.11.2016) по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка» (ООО «СЗ Зеленая горка» б/н б/д (вх. № 1101 от 21.12.2023) на нарушения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сидоренко Д.В. требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки в отчете об оценке №03-03-79/23 от 22.03.2023.

Рассмотрение результатов внеплановой проверки в отношении оценщика-члена СРО «СФСО» Сидоренко Дмитрия Владимировича (рег. № 290 от 02.11.2016) по жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая горка» (ООО «СЗ Зеленая горка» б/н б/д (вх. № 1102 от 21.12.2023) на нарушения оценщиком-членом СРО «СФСО» Сидоренко Д.В. требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки в отчете об оценке №03-08-89/23 от 29.08.2023.

В соответствии с п. 41 Требований, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 №718 «Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение её 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» Дисциплинарный комитет принял решение об объединении жалоб в одно дело о применении мер дисциплинарного воздействия, поскольку поступившие жалобы связаны между собой и поданы по одному факту нарушения (отчеты об оценке №03-03-79/23 от 22.03.2023 и №03-08-89/23 от 29.08.2023 содержат одинаковые нарушения).

В соответствии с п. 9 Требований в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежали только факты, указанные в жалобах.

По вопросу повестки дня председательствующий на заседании Дисциплинарного комитета сообщил, что по результатам проведения внеплановых проверок:

- факты, приведенные в жалобе вх. № 1101 от 21.12.2023, подтвердились частично (Акт внеплановой проверки №178 от 19.01.2024),

- факты, приведенные в жалобе вх. № 1102 от 21.12.2023, подтвердились (Акт внеплановой проверки №179 от 19.01.2024).

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

По результатам рассмотрения жалоб председательствующим на заседании Дисциплинарного комитета было предложено в соответствии с п. 66 Требований удовлетворить жалобы и, в связи с наличием устранимых нарушений, применить в соответствии с пп. 2 п. 28 Требований в отношении оценщика

Сидоренко Д.В. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановых проверок и отраженные в Актах внеплановых проверок №178 от 19.01.2024 и №179 от 19.01.2024 нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчеты №03-03-79/23 от 22.03.2023 и №03-08-89/23 от 29.08.2023 у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленные отчеты об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчетов об оценке, содержащих нарушения, и передачи исправленных отчетов заказчику в срок не позднее 16.03.2024г.

**Результаты голосования:**

«За» - 6;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

**Принятое решение:**

Удовлетворить жалобы, применить в отношении оценщика Сидоренко Д.В. меру дисциплинарного воздействия в виде предписания в 30-дневный срок устранить выявленные в результате внеплановых проверок и отраженные в Актах внеплановых проверок №178 от 19.01.2024 и №179 от 19.01.2024 нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, отозвать отчеты №03-03-79/23 от 22.03.2023 и №03-08-89/23 от 29.08.2023 у заказчика оценки и взамен предоставить заказчику и в СРО «СФСО» исправленные отчеты об оценке, а также предоставить в СРО «СФСО» документы, подтверждающие факт отзыва у заказчика отчетов об оценке, содержащих нарушения, и передачи исправленных отчетов заказчику в срок не позднее 16.03.2024г.

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**

**Невский Д.А.**