



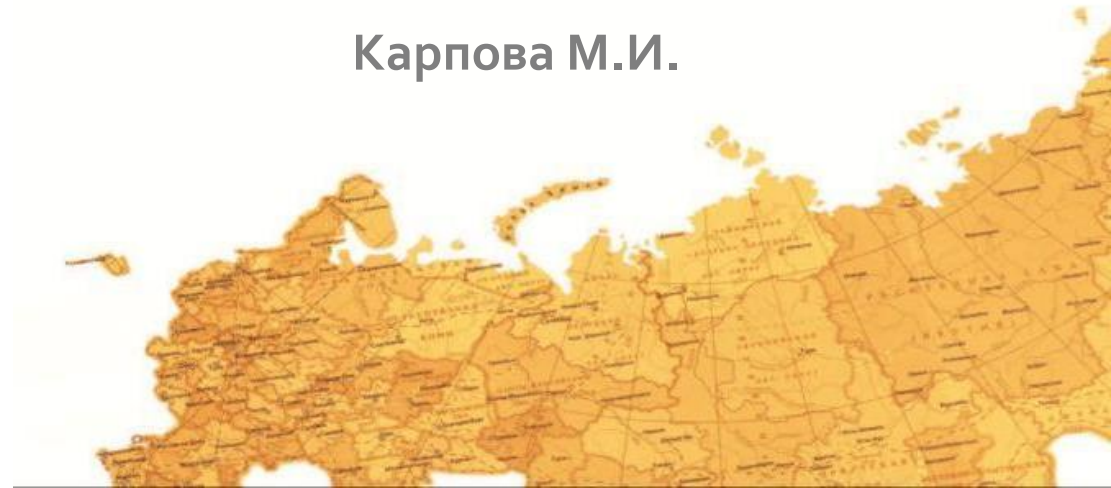
# I Всероссийский съезд оценщиков





# Анализ практики работы дисциплинарных комитетов СРО. Раскрытие информации об их деятельности

Карпова М.И.



# Обязанность СРО, установленная законом

Саморегулируемая организация оценщиков **обязана**:

- осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;

# Основные проблемы

Закон об оценочной деятельности содержит только основные моменты, касающиеся осуществления деятельности Дисциплинарными комитетами СРО. Более подробная проработка этих вопросов предусмотрена на уровне внутренних документов СРО.

**В результате:**

- Разные требования к членам контрольных и дисциплинарных органов (могут быть: члены СРО, обладающие определенными качествами, штатные сотрудники, не члены СРО или члены СРО, имеющие меры)
- Разный механизм их избрания (общим собранием, общим собранием по предложению Президента или Совета, не избираются – ДК формируется Советом Партнерства)

- Разный объем раскрываемой информации (отсутствие актуальной информации о на сайтах некоторых СРО с 2011 года, неполная информация)
- Разные формы контроля (проверка отчетов, самоконтроль, сдача тестов за плату)
- Разные требования к мотивированной жалобе (например, только от оценщика или заказчика, от любого лица)
- Отсутствие системы оснований для принятия мер (имеются СРО, которые за 2012 год не исключили ни одного члена за нарушения)
- Дополнительные требования к оценщику в связи с выявленными нарушениями

# Последствия

Снижение доверия потребителя к СРО в части контроля качества работы их членов и ответственности за допущенные нарушения.

Выражается в стремлении любыми способами «ужесточить» ответственность.

Неравные конкурентные условия для членов различных СРО, отсутствие стимула для профессионального совершенствования, субъективизм в применении мер.

Стремление «нарушителя» поменять СРО, особенно, если условия для «входа» льготные. При этом его «история» начинается с «чистого листа»

# Что такое мотивированная жалоба?

Ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности

Основанием для внеплановой проверки может являться направленная в СРО оценщиков **мотивированная жалоба** на нарушение оценщиком требований Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Закон об оценочной деятельности не содержит определения мотивированной жалобы, поэтому это определение может быть дано во внутренних документах.

# Негативные последствия

Проблемы с определением является ли жалоба мотивированной (у разных СРО по-разному)

Обязанность принимать жалобы от любого лица, проводить внеплановую проверку, запрашивать отчет, на который поступила жалоба, применять меры дисциплинарного взыскания, в случае, если нарушения, указанные в жалобе действительно имели место.

Заявители, не являющиеся потребителями Отчета:

- общество по защите прав потребителей
- Органы охраны правопорядка
- Коллега-оценщик
- Кто угодно, располагающий Отчетом и желающий пожаловаться



# Предмет жалобы

Большое количество обращений связано с нарушениями, которые, по мнению заявителей, имеются в документах, составленных оценщиками, но не являющихся Отчетом об оценке объекта оценки. Такие обращения в основном связаны с возмещением ущерба, причиненного вследствие ДТП или залива жилого помещения, а также назначением судами судебной экспертизы.

Разные СРО по-разному относятся к рассмотрению таких жалоб. Иногда нарушается установленный законом принцип – проверяются только те нарушения, которые указаны в жалобе.

# Вариант определения понятия «мотивированной жалобы»

**Мотивированная жалоба** - отвечающее критериям, установленным настоящим Положением, Обращение лица, заключившего договор на проведение оценки с Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, на Нарушение Оценщиком оценочной деятельности, выявленное им, или Обращение третьих лиц на Нарушение Оценщиком оценочной деятельности, выявленное при использовании ими итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, подписанном Оценщиком.

Далее приводится исчерпывающий перечень требований к содержанию мотивированной жалобы.

В результате – нет проблем с квалификацией обращения. Обращения поступают только от тех заявителей, которые соответствуют критерию надлежащего заявителя.

# Кодификация нарушений и применяемых мер дисциплинарного воздействия

Из ст. 24.4

Дисциплинарный комитет обязан рассматривать жалобы на действия членов саморегулируемой организации оценщиков и дела о нарушении ее членами требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

Закон не содержит определения понятия «нарушение», а так же градации нарушений по их «тяжести» – на усмотрение СРО.

У разных СРО – по-разному

## Меры дисциплинарного взыскания, установленные законом (ст. 24.4)

Дисциплинарный комитет вправе принять решение о применении следующих дисциплинарных взысканий:

- вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждения;
- наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;
- иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков меры.

Нет привязки нарушения и соответствующей ему меры – на усмотрение СРО, вплоть до применения иных, «дополнительных» мер.

У разных СРО – по-разному.

Негативные последствия:

- возможности для субъективного подхода к разным членам одной СРО;
- одинаковый подход к добросовестным и недобросовестным членам одной СРО;
- неравные условия для членов разных СРО

# Снятие и погашение мер дисциплинарного воздействия

Законом об оценочной деятельности вопрос не урегулирован. Внутренними документами предусмотрено только у одной СРО.

В уголовном праве:

- **Погашение судимости** – это автоматическое прекращение ее действия по истечении установленного законом срока, т.е. без принятия особого решения суда по этому вопросу.
- **Снятие судимости** - это прекращение специальным решением особого правового состояния лица и отмена правовых последствий, связанных с его осуждением

Негативные последствия отсутствия механизма: Мера может «висеть» пожизненно, снижая конкурентоспособность оценщика, даже если он в дальнейшем не допускает нарушений. При этом, профессиональная дисквалификация (после исключения) прекращается через 3 года

## Пример нормотворчества СРО в рамках действующего законодательства в интересах членов

Ранее, если при проверке или иным способом выявлялось, что у оценщика отсутствует действующий полис страхования профессиональной ответственности, то к нему применялась мера дисциплинарного воздействия «Приостановление деятельности оценщика с учетом обязанности устранить нарушения в установленный срок».

При этом отсутствие страховки могло быть вызвано как раз тем, что оценочную деятельность оценщик не вел по объективным причинам: государственная служба, декретный отпуск, потеря трудоспособности и др.

Таким образом, у оценщиков фиксировалось нарушение, которое они не устраняли по объективным причинам, а дисциплинарный комитет на каждом следующем заседании рассматривал вопрос и выносил решение о продлении приостановлении деятельности. Данная ситуация не устраивала как оценщиков, так и Партнерство. Был направлен запрос в Минэкономразвития РФ.

В ответ было получено разъяснение, из которого следовало, что Оценщик **не обязан заключать договор на период отсутствия ведения оценочной деятельности.**

В результате в Положении о членстве было предусмотрено **право** члена Партнерства в случае неосуществления оценочной деятельности **подать заявление о приостановлении осуществления деятельности.**



В этом случае в раскрываемой информации будет отражаться статус «деятельность приостановлена по личному заявлению», который отличается от статуса приостановления права осуществления оценочной деятельности **как меры дисциплинарного воздействия.**

Прошедшая проверка Росреестра подтвердила законность внесения таких изменений, равно как внесение изменений, касающихся возможности снятия или погашения мер.

То есть сообщество в лице СРО еще не полностью реализовало свой ресурс разработки внутренних процедур в целях защиты интересов оценщиков. И вмешательство законодателей для этого совсем не требуется.

# Предложения по совершенствованию деятельности дисциплинарных комитетов СРОО

- Открытость и публичность деятельности ДК
  - Синхронизация деятельности в части:
    - Требований к членам ДК;
    - Разработки понятийного аппарата (мотивированная жалоба, нарушение и т.д.);
    - Элиминирования субъективного фактора при вынесении решений (кодификация нарушений и мер);
    - Снятие и погашение мер дисциплинарного воздействия ;
- Анализ практики работы ДК различных СРО с выработкой рекомендаций по квалификации обращений в качестве мотивированной жалобы, квалификации нарушений и применению адекватных мер

I Всероссийский съезд оценщиков



## Предполагаемые результаты

Принятие решений, основанных на принципах законности и справедливости:

защита интересов членов СРО

создание прозрачной системы контроля качества и ответственности оценщика за допущенные нарушения

I Всероссийский съезд оценщиков

