

ОТЧЕТ

коллегиального органа управления (Правления)

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой

организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО - НП «ОПЭО») и исполнительного органа (Исполнительной дирекции) МСНО - НП «ОПЭО» о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности МСНО - НП «ОПЭО» за 2024 год

1. Введение.

Отчет Правления и Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО» составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) о полномочиях и основных направлениях деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.

Нашими основными задачами в 2024 г. являлись:

- Постоянное повышение качества оценочных услуг, оказываемых оценщиками - членами МСНО-НП «ОПЭО»;

- Комплексное решение имеющихся проблем оценочной деятельности, исходя из ее многоуровневости и многосторонности.

В 2024 году Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» продолжили работу по следующим направлениям деятельности:

- представление интересов членов МСНО-НП «ОПЭО» в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- прием в члены и исключение из членов МСНО-НП «ОПЭО» по основаниям, предусмотренным Законом об оценочной деятельности и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- организация повышения квалификации оценщиков;

- оказание помощи оценщикам при подготовке к сдаче квалификационных экзаменов;

- контроль за осуществлением членами МСНО-НП «ОПЭО» оценочной деятельности в части соблюдения ими требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;

- проведение совещаний и семинаров с представителями Совета потребителей оценочных услуг в режиме видеоконференций;

- проведение заседаний Дисциплинарного комитета МСНО-НП «ОПЭО» в режиме

видеоконференций;
- проведение обучающих семинаров.

2. Представление интересов членов МСНО-НП «ОПЭО» в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также в их отношениях с потребителями оценочных услуг.

Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» в 2024 году проводили активную работу по представлению интересов членов МСНО-НП «ОПЭО» **в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в их отношениях с потребителями оценочных услуг.**

В ходе мероприятий всех уровней, проводимых в Государственной Думе ФС РФ, в Минэкономразвития России, в Росреестре Председатель Правления - Президент МСНО - НП «ОПЭО» Е.Л. Палочкин неоднократно высказывал позицию МСНО - НП «ОПЭО», заключающуюся в необходимости комплексного решения проблем совершенствования регулирования оценочной деятельности, исходя из ее многоуровневости и многосторонности. При этом важная роль отводилась деятельности Совета потребителей оценочных услуг (далее - СПОУ), созданного и функционирующего при МСНО-НП «ОПЭО». СПОУ – постоянно действующий орган Общества. В состав СПОУ входят и ранее входили представители руководства таких крупнейших компаний Российской Федерации как: ОАО «РЖД», ОАО «НК «Роснефть», АО «Объединенная судостроительная корпорация», ОАО «Газпромбанк», Банк СОЮЗ, НПФ «ГАЗФОНД», ОАО «Челябинский металлургический комбинат», АО «Объединенная металлургическая компания», ГК «Ростех», ОАО «Лукойл», ОАО «СОГАЗ», Корпорация морского приборостроения, САО «ВСК», ООО «Евразхолдинг», СПАО «Ингосстрах» и многих других, а также специалисты и ученые, специализирующиеся в области экспертизы и оценочной деятельности.

Работа с потребителями оценочных услуг в отчетный период строилась преимущественно в форме активного диалога. Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» регулярно направляла в адрес потребителей оценочных услуг для всеобщего обсуждения информацию, затрагивающую интересы всех участников оценочной деятельности.

Практика 2024 года в оценочной отрасли показывает усиление негативных тенденций, заключающихся в предоставлении оценщикам заказчиками оценочных услуг неполной или искаженной информации об объектах оценки, в несвоевременном представлении ими необходимой информации.

При этом **в законодательстве отсутствует норма о привлечении к ответственности заказчика** за несвоевременное предоставление оценщику информации, за предоставление оценщику заведомо неполной либо искаженной информации об объекте оценки.

Заказчик пытается создать такие условия, которые позволили бы манипулировать отбором оценщиков и навязывать оценщику условия в собственных интересах, в том числе ориентируя оценщика на конечный результат отчета.

В связи с этим в отчетный период МСНО-НП «ОПЭО» приступило к реформированию работы с СПОУ.

В основу такой работы положена совместная с потребителями оценочных услуг разработка единых требований к квалификации оценщиков при проведении отбора на выполнение оценочных работ, а также по разработке и обсуждению предложений по проведению отбора оценочных компаний при выполнении оценочных работ.

Одновременно с этим МСНО-НП «ОПЭО» проводило работу, как с руководителями оценочных компаний, так и с потребителями оценочных услуг, заключающуюся в

недопущении недобросовестной конкуренции при проведении оценки.

3. Работа Правления и Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО» с государственным регулятором.

В 2024 году Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО», представляя интересы членов МСНО-НП «ОПЭО», продолжили работать с государственным регулятором.

В течение 2024 года Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО», участвуя в мероприятиях, проводимых Минэкономразвития России, Государственной Думой ФС РФ, Общественной палатой РФ, Торгово-промышленной палатой России, общественными движениями и организациями вносили предложения по совершенствованию оценочной деятельности, повышению качества оценочных услуг.

Представители МСНО-НП «ОПЭО» принимали участие:

- В совещании на платформе Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации "Реформирование системы сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности".

- В совещании в Министерстве экономического развития Российской Федерации «Вопросы интеграции оценочных компаний, которые поставляют услуги по оценке имущества или которые заинтересованы поставить такие услуги на территориях других государств-членов ЕАЭС.

- В совещание в Комитете Совета Федерации по экономической политике на тему "Проблемы сдачи квалификационного экзамена оценщиками".

Основное содержание вносимых предложений касалось повышения качества оценочных услуг, защиты интересов оценщиков, в том числе при сдаче квалификационного экзамена, повышения ответственности заказчика за достоверность и полноту представляемой информации об объекте оценки.

4. Работа Правления и Исполнительной дирекции с Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков - Союзом саморегулируемых организаций оценщиков (Союз СОО).

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков – Союз саморегулируемых организаций оценщиков (далее – Союз СОО) создано в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности.

Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» в 2024 году активно участвовали в работе Союза СОО, представляющего интересы оценщиков на государственном уровне.

Союз СОО направляет основные усилия на консолидацию усилий оценочного сообщества при формировании совместных предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности, внесения предложений по совершенствованию правового и экономического ее регулирования, а также на защиту прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков.

В ходе мероприятий, проводимых с участием представителей Минэкономразвития России и оценочного сообщества, Союз СОО направлял свою деятельность на совместное с коллегами участие в работе, способствующей дальнейшему развитию и

совершенствованию оценочной деятельности, подготовке федеральных стандартов оценки, методических рекомендаций, обсуждению концептуальных вопросов оценочной деятельности.

На рабочих совещаниях, заседаниях Совета СОО происходило активное обсуждение таких актуальных вопросов совместной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (далее - СРОО) - членов Союза СОО, как:

- выработка общей позиции при внесении поправок в проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»
- усиление интеграции оценочной деятельности, осуществляемой в странах-участниках Договора о Евразийском экономическом союзе;
- выработка совместных предложений по совершенствованию деятельности Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России и внесение их на рассмотрение Минэкономразвития России и ряда других важных вопросов.

Формируя позицию МСНО-НП «ОПЭО» по обсуждаемым вопросам для вынесения на заседания коллегиального органа управления Союза СОО - Совета Союза СОО, Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» предварительно выносили свои предложения на обсуждение членов МСНО-НП «ОПЭО», советуясь с ними и предлагая оценщикам высказывать свое мнение по всем обсуждаемым вопросам.

После обобщения и анализа поступивших мнений членов МСНО-НП «ОПЭО», обобщенная позиция членов МСНО-НП «ОПЭО» доводилась до членов Союза СОО.

В обращениях и предложениях МСНО-НП «ОПЭО» были отражены следующие проблемные вопросы:

- об отмене квалификационных аттестатов оценщиков;
- о необходимости качественного взаимодействия Союза СОО как с Росреестром, так и с Минэкономразвития РФ;
- о рассмотрении проекта Постановления Правительства РФ «Об утверждении перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями»;
- о нецелесообразности принятия проекта 135-ФЗ в части формирования реестра сведений, содержащихся в отчетах об оценке.

Представители МСНО-НП «ОПЭО» принимают участие в работе всех Комитетов Союза СОО. Председателем Комитета по работе с потребителями оценочных услуг является Палочкин Евгений Леонидович.

5. Прием в члены и исключение из членов МСНО-НП «ОПЭО» по основаниям, предусмотренным Законом об оценочной деятельности и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, установление размера членских взносов и порядка их внесения.

На 31.12.2024 года численность членов МСНО - НП «ОПЭО» составила 395 человек.

В течение 2024 года в члены МСНО-НП «ОПЭО» принято 5 человек.

При этом в течение 2024 года из членов МСНО - НП «ОПЭО» было исключено:

- на основании личного заявления - 14 человек;
- за нарушение требований к членству в саморегулируемой организации оценщиков – 1 человек.

Реализуя функцию по установлению саморегулируемой организацией оценщиков размера членских взносов и порядка их внесения Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» в 2024 году строили свою работу ориентируясь на поступающие от оценщиков - членов МСНО-НП «ОПЭО» предложения по совершенствованию деятельности организации. При этом в работу органов управления организации вносились необходимые коррективы, способствующие выработке и принятию ими конструктивных

решений проблем оценщиков.

Так, в результате обобщения Исполнительной дирекцией поступающих от оценщиков предложений, Правлением было принято решение об установлении в 2024 году (как и в 2023 году) дифференциального размера оплаты годового взноса при приеме оценщиков в члены МСНО-НП «ОПЭО» в зависимости от даты вступления в организацию, о предоставлении рассрочки уплаты годового членского взноса при условии наличия уважительных причин.

6. Ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В ходе осуществления своей деятельности в 2024 году, Исполнительная дирекция МСНО - НП «ОПЭО» рассмотрела 565 единиц входящей документации и подготовила 1535 единиц исходящей документации по различным вопросам и данным, связанным с информацией, размещенной в реестре членов МСНО-НП «ОПЭО». Исполнительной дирекцией было выдано 478 выписки из реестра членов МСНО - НП «ОПЭО».

7. Организация подготовки и сдачи квалификационного экзамена, повышения квалификации и профессиональной переподготовки оценщиков.

В 2024 году, в целях оказания помощи при подготовке к сдаче квалификационного экзамена, Исполнительной дирекцией проводилась работа по сбору и обобщению информации о ходе сдачи квалификационного экзамена, о содержании экзаменационных вопросов, а также по регулярному информированию об этом членов МСНО-НП «ОПЭО».

Вышеуказанная информация размещалась на информационном сайте МСНО-НП «ОПЭО» в сети Интернет.

В течение 2024 года Правлением и Исполнительной дирекцией регулярно проводилось информирование членов МСНО-НП «ОПЭО» о порядке проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе, о порядке участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности.

По итогам 2024 года в результате проделанной Правлением и Исполнительной дирекцией МСНО-НП «ОПЭО» организаторской работы по подготовке членов МСНО-НП «ОПЭО» к сдаче квалификационного экзамена:

38 человек имеют квалификационные аттестаты по трем направлениям оценочной деятельности («Оценка бизнеса», «Оценка движимого имущества», «Оценка недвижимости»);

59 человека имеют квалификационные аттестаты по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»;

139 человек имеют квалификационные аттестаты по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»;

284 человек имеют квалификационные аттестаты по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Деятельность Правления и Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО» по подготовке членов МСНО-НП «ОПЭО» к сдаче квалификационных экзаменов будет продолжена и в 2025 году.

В целях повышения профессиональных компетенций членов МСНО - НП «ОПЭО», в отчетный период 2024 года Исполнительная дирекция организовала и провела следующие

мероприятия:

- 2 вебинара-практикума на темы:

- «Актуальные методы решения задач квалификационного экзамена и комментарии к ним по направлению «Оценка недвижимого имущества»;
- Методы решения сложных задач квалификационного экзамена и комментарии к ним по направлению «Оценка движимого имущества».

- на электронные адреса и личные кабинеты **всех членов** МСНО-НП «ОПЭО» направлены видеоматериалы и презентации о проведенных мероприятиях по подготовке к передаче квалификационных экзаменов по направлениям оценки;

- 215 членам организации была оказана **персональная** методическая и консультационная помощь в электронном виде и телефонных беседах, в виде консультаций, выполнены рассылки видео материалов и презентаций, проведенных ранее тематических вебинаров по подготовке к квалификационным экзаменам по направлениям оценки, в том числе:

- Оценка недвижимости – 102 оценщикам;
- Оценка движимого имущества – 83 оценщикам;
- Оценка движимого имущества – 30 оценщикам.

Ведется постоянный мониторинг ВУЗов, предлагающих учебные мероприятия по повышению компетенций оценщиков, информация об этом размещается на сайте организации.

В 2024 году по программе «Наставничество» представителями МСНО-НП «ОПЭО» курировалась практика более 50 студентов ведущих ВУЗов РФ.

8. Контроль за осуществлением членами МСНО-НП «ОПЭО» оценочной деятельности в части соблюдения ими требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Во исполнение установленных законодательством Российской Федерации функций саморегулируемой организации по контролю за осуществлением оценочной деятельности, в 2024 году было проведено 150 плановых проверок деятельности членов МСНО-НП «ОПЭО», а также 13 внеплановых проверки оценщиков, инициированных в том числе, на основании поступивших жалоб и обращений от потребителей оценочных услуг, органов власти и правоохранительных органов.

Инициаторами внеплановых проверок выступили Волго-Вятское ГУ Банка России, Росимущество, а также ряд коммерческих организаций и физических лиц.

Основными мотивами поступивших жалоб, послуживших инициированию Комитетом контроля МСНО-НП «ОПЭО» внеплановых проверок, явились допущенные членами МСНО-НП «ОПЭО» нарушения Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки при проведении ими оценки с целью определения рыночной стоимости недвижимости и земельных участков, а также при оценке движимого имущества и бизнеса.

По результатам проведенных Комитетом контроля МСНО-НП «ОПЭО» внеплановых проверок составлялись акты внеплановых проверок.

При выявлении нарушений акты проверок и материалы проверок передавались в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО».

9. Применение мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Законом об оценочной деятельности и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении членов МСНО-НП «ОПЭО».

В 2024 году было проведено 150 плановых проверок и 13 внеплановых проверок деятельности членов МСНО-НП «ОПЭО».

По итогам проведенных в 2024 году плановых проверок в 7-и случаях выявлены нарушения требований к членству в СРО, в связи с чем результаты плановых проверок были направлены на рассмотрение в Дисциплинарный комитет. Дисциплинарным комитетом в отношении 3-х оценщиков применена мера дисциплинарного воздействия в виде предписания устранить выявленные нарушения в установленный срок; в отношении других членов СРО, учитывая устранение нарушений до заседания Дисциплинарного комитета, принято решение: Меры дисциплинарного воздействия не применять. Указать на необходимость соблюдения требований законодательства и о принятии мер по недопущению впредь подобных нарушений требований к членству в СРО.

По итогам проведенных в 2024 году 13 внеплановых проверок в отношении 11 оценщиков Дисциплинарным комитетом МСНО-НП «ОПЭО» были приняты решения о применении различных мер дисциплинарного воздействия, в том числе:

- предупреждений - 1;
- предписаний, обязывающих члена СРОО устранить выявленные в результате проведенной проверки нарушения и устанавливающего сроки их устранения – 4;
- рекомендаций об исключении из членов СРО - 1.

По результатам контроля исполнения решений Дисциплинарного комитета, вынесенных ранее в виде предписания, приняты решения об исполнении меры (предписания) в отношении 7 человек.

В 2024 году Дисциплинарный комитет, помимо принятия решений о применении в отношении членов МСНО-НП «ОПЭО» мер дисциплинарного воздействия, рассматривал вопросы о прекращении мер дисциплинарного воздействия.

Вопросы прекращения мер дисциплинарного воздействия принимались членами Дисциплинарного комитета по результатам рекомендаций Комитета контроля, сделанных по итогам проведения контрольных проверок деятельности оценщиков при соблюдении условия, что указанными членами организации в течение года после применения к ним дисциплинарных взысканий не нарушались Закон об оценочной деятельности, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики, требования о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков.

Дисциплинарным комитетом МСНО-НП «ОПЭО» в 2024 году было принято решение об исполнении мер дисциплинарного воздействия (предупреждений) в отношении 3-х оценщиков.

10. Формирование в соответствии с Законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки Экспертного совета МСНО-НП «ОПЭО», осуществление экспертизы.

Правление и Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» проводили работу по расширению рынка экспертных услуг для членов нашей организации и по совершенствованию деятельности Экспертного совета. С этой целью инициировались письма о сотрудничестве, проводились личные встречи с руководителями органов государственной власти, органов местного самоуправления и представителями крупного

бизнеса.

Работа Экспертного совета МСНО-НП «ОПЭО» по достоинству оценивалась крупнейшими заказчиками экспертизы на российском рынке оценочных услуг, в том числе ОАО «РЖД», ГОУ ВО МО "ГСГУ", Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», Банк «ТРАСТ» (ПАО), Федеральное Государственное Унитарное Предприятие «Главное военно-строительное управление по специальным объектам», Филиал СМУ №1 «Шимановский» ФГУП «ГВСУ по специальным объектам», АО «НПО Лавочкина», АО «Мособлэнерго», АО «Почта России», АО «Концерн «Автоматика» и др.

В 2024 г. в Экспертный совет МСНО-НП «ОПЭО» замечания на экспертизы отчетов об оценке не поступало.

11. Контроль за соблюдением членами МСНО-НП «ОПЭО» обязанности по обязательному страхованию оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

В 2024 году Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО» активно работала в области сотрудничества со страховыми компаниями по вопросам обязательного страхования профессиональной ответственности членов МСНО-НП «ОПЭО», в целях обеспечения соответствия договоров о страховании профессиональной ответственности действующему законодательству Российской Федерации и применения льготных тарифов членам организации при заключении договоров страхования. В настоящее время, соглашения о применении льготных тарифов достигнуты с группой «АльфаСтрахование».

12. Работа органов управления, иных органов и структурных подразделений МСНО-НП «ОПЭО»

В течение 2024 года были проведены следующие мероприятия:

- 2 (два) общих собраний членов МСНО - НП «ОПЭО»;
- 42 заседания Правления МСНО - НП «ОПЭО»;
- 14 заседаний Дисциплинарного комитета МСНО - НП «ОПЭО».

В отчетный период качественно изменилось взаимодействие между Исполнительной дирекцией и членами МСНО-НП «ОПЭО». В настоящее время основное взаимодействие с оценщиками осуществляется через личные кабинеты оценщиков (далее – ЛКО).

Взаимодействие через ЛКО позволило Исполнительной дирекции оперативно доводить до каждого членов МСНО-НП «ОПЭО» актуальную информацию, организовывать активное обсуждение проектов внесения изменений в законодательство об оценочной деятельности и т.д.

Одновременно, работа через ЛКО позволило членам МСНО-НП «ОПЭО» оперативно запрашивать информацию, содержащуюся в реестре членов МСНО-НП «ОПЭО», а также информировать Исполнительную дирекцию об изменениях в сведениях, размещенных членами МСНО-НП «ОПЭО» в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Финансово-хозяйственная деятельность МСНО-НП «ОПЭО» в 2024 году велась в соответствии с требованиями действующего законодательства, бухгалтерская отчетность реально отражает существующее финансовое положение.

Правление и Исполнительная дирекция рассчитывает на активную работу всех членов МСНО-НП «ОПЭО», на конструктивное обсуждение имеющихся проблем и нахождение путей и способов их решений, на осуществление обмена мнениями и опытом между членами организации.

Призываем всех членов МСНО-НП «ОПЭО» активно использовать возможности нашего официального сайта! Все Ваши замечания, пожелания и предложения непременно будут учтены, а материалы по ним будут размещаться для ознакомления всех заинтересованных лиц.

Президент, Председатель Правления МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Исполнительный директор МСНО-НП «ОПЭО»

Т.В. Хамова