

Протокол № 16-1/2026
заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»

г. Екатеринбург

«28» августа 2026 г.

Место проведения заседания: 620026, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, д.65, бизнес-центр «НЕВО», этаж 4, офис 406.

Форма проведения заседания: совместное присутствие.

Начало заседания: 11 часов 00 минут.

Окончание заседания: 11 часов 30 минут.

Присутствовали: 5 человек (в том числе – 5 членов Совета Ассоциации).

Члены Совета Ассоциации:

Лебедев Алексей Витальевич – председатель Совета Ассоциации (Президент Ассоциации СРОО «СВОД», независимый член Совета Ассоциации);

Борисова Татьяна Владимировна;

Гущин Александр Аркадьевич;

Семенова Ксения Алексеевна;

Савченко Тимофей Николаевич.

Приглашенные:

Заинтересованные лица, приглашенные на заседание Совета Ассоциации извещены о дате и времени заседание надлежащим образом, явку не обеспечили.

На заседании присутствуют 5 членов Совета Ассоциации, что составляет 62,5 % (более 50%) от общего количества членов Совета Ассоциации.

Кворум для проведения заседания Совета Ассоциации имеется.

Для ведения заседания Лебедев А.В. предложил избрать секретарём заседания Совета Ассоциации – Борисову Т.В.

Результаты голосования: «ЗА» - 5 голосов;

«ПРОТИВ» - нет;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Решили: Секретарем заседания Совета Ассоциации избрать – Борисову Т.В.

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение жалобы ООО «Сити 2020» на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре – 615), изложенное в Протоколе №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.

1. По первому вопросу повестки заседания рассматривалась жалоба ООО «Сити 2020» на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре – 615), изложенное в Протоколе №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.

С докладом обстоятельств, предшествовавших обращению с жалобой на решение Дисциплинарного комитета, выступил Гущин Александр Аркадьевич, который доложил:

А) 15.05.2026 г. в Отдел по контролю поступила Жалоба Заявителя – ООО «Сити 2020» на действия оценщика Маркелова Егора Викторовича (далее также – «Оценщик»). Заявитель считает, что при изучении отчета об оценке № 2025.10-009/1 от 13.10.2025 г. (далее также – «Отчет об оценке»), подготовленного и подписанного Оценщиком, имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

22.05.2026 Решением Отдела по контролю № 06/2026-ВП от 22.05.2026 г., на основании Жалобы назначено проведение внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 22.05.2026 г. по 17.06.2026 г.

17.06.2026 г. актом внеплановой проверки по делу № 06/2026-ВП от 17.06.2026 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны частично обоснованными.

Б) 15.05.2026 г. в Отдел по контролю поступила Жалоба Заявителя – ООО "Сити 2020" на действия оценщика Маркелова Егора Викторовича (далее также – «Оценщик»). Заявитель считает, что при изучении отчета об оценке № 2025.10-009/2 от 13.10.2025 г. (далее также – «Отчет об оценке»), подготовленного и подписанного Оценщиком, имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

22.05.2026 Решением Отдела по контролю № 07/2026-ВП от 22.05.2026 г., на основании Жалобы назначено проведение внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 22.05.2026 г. по 19.06.2026 г.

19.06.2026 г. актом внеплановой проверки по делу № 07/2026-ВП от 19.06.2026 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны частично обоснованными.

В) 22.05.2026 г. в Отдел по контролю поступила Жалоба Заявителя – ООО "Сити 2020" на действия оценщика Маркелова Егора Викторовича (далее также – «Оценщик»). Заявитель считает, что при изучении отчета об оценке № 2025.10-009/3 от 13.10.2025 г. (далее также – «Отчет об оценке»), подготовленного и подписанного Оценщиком, имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения, приводит доводы.

27.05.2026 Решением Отдела по контролю № 08/2026-ВП от 27.05.2026 г., на основании Жалобы назначено проведение внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 27.05.2026 г. по 24.06.2026 г.

24.06.2026 г. актом внеплановой проверки по делу № 08/2026-ВП от 24.06.2026 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны частично обоснованными.

По итогам проведения внеплановых проверок, материалы проверок №№ 06/2026-ВП, 07/2026-ВП, 08/2026-ВП переданы Отделом по контролю в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД» (далее также – «Дисциплинарный комитет») в соответствии с установленной процедурой для разрешения вопроса о применении в отношении Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре - 615) мер дисциплинарного воздействия.

10.07.2026 г. Дисциплинарным комитетом Ассоциации СРОО «СВОД» принято решение (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.): «Объединить дела о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре - 615), по результатам проведенных Отделом по контролю за оценочной деятельностью членов и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» внеплановых проверок по делам №№ 06/2026-ВП, 07/2026-ВП, 08/2026-ВП в одно дело о применении мер дисциплинарного воздействия».

10.07.2026 г. после разрешения вопроса об объединении дел о применении мер дисциплинарного воздействия в одно дело, Дисциплинарным комитетом Ассоциации СРОО «СВОД» принято решение (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.): «1. Удовлетворить жалобы Заявителя и применить в отношении оценщика Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре – 615) меру дисциплинарного воздействия в виде предупреждения. 2. Обратить внимание Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре – 615) на выявленные в Отчетах №№ 2025.10-009/1 от 13.10.2025 г., № 2025.10-009/2 от 13.10.2025 г., № 2025.10-009/3 от 13.10.2025 г. нарушения, принять их к сведению и в дальнейшем при проведении оценочной деятельности исключить возможные нарушения требований действующего законодательства».

10.08.2026 г. в адрес Ассоциации поступила жалоба ООО «Сити 2020» на решение дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.

Заседание Совета Ассоциации по вопросу рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.) назначено на 28.08.2026 г. в 11:00, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, д.65, 4 этаж, офис 406.

На дату заседания Совета Ассоциации от Заявителя поступило Уведомление, в котором Заявитель просит обеспечить техническую возможность участия заявителя в заседании дисциплинарного комитета (Заявитель допустил техническую ошибку, фактически просил обеспечить техническую возможность участия в заседании Совета Ассоциации). Между тем участие в заседании Совета Ассоциации путем видео-конференц-связи (ВКС) не предусмотрено положениями законодательства, подзаконных актов и внутренних документов Ассоциации СРОО «СВОД».

По итогам изучения доводов Заявителя, указанных в жалобе на решение дисциплинарного комитета (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.), члены Совета Ассоциации не находят основания для ее удовлетворения в силу следующего:

1. По первому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«При рассмотрении жалобы дисциплинарный комитет вышел за пределы полномочий, предусмотренных законодательством.

В Протоколе указано: «09.06.2026 г. Отдел по контролю в соответствии с п. 4.2.25 Положения о порядке осуществления контроля за оценочной деятельностью членов Ассоциации СРОО «СВОД», направил в Экспертный совет Ассоциации запрос для получения мотивированного мнения эксперта из числа членов Экспертного совета Ассоциации по доводам, указанным в Жалобе. 15.06.2026 г. из Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД» поступило мотивированное мнение эксперта по доводам, изложенным в жалобе Заявителя» (абз. 7-8 стр. 1 Протокола). В соответствии с пп. 2 и. 50 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718 «Об утверждении 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.11.2020 N 61120, далее - Приказ №718), заявитель вправе давать объяснения и представлять доказательства по делу о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщика в рамках дисциплинарного комитета и знакомится с материалами, представленными на заседание дисциплинарного комитета.

Согласно п. Положению о дисциплинарно комитете СРОО «СВОД» (далее - Положение) члены Дисциплинарного комитета обязаны: - проводить всестороннее исследование представленных органами управления Ассоциации, структурными подразделениями Ассоциации, членами Ассоциации и третьими лицами материалов, давать им объективную и обоснованную оценку; При этом, как закреплено в п. 3.4. Положения, принципами работы членов Дисциплинарного комитета являются компетентность, независимость, объективность и полнота исследования, соответствие действующему законодательству в области оценочной деятельности, стандартам и правилам Ассоциации.

Статьей 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - ФЗ Об оценочной деятельности) установлено, что для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и

других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков. Протоколе есть ссылка на «некое» мотивированное мнение эксперта, которое, по мнению Заявителя повлияло на решения и выводы дисциплинарного комитета. Об указанном мотивированном мнении эксперта было озвучено устно на заседании дисциплинарного комитета 10.07.2026, ранее в Актах проверки указаны ссылки на данное мнение эксперта, но не раскрыто содержание. При этом, в протоколах / заключения / письмах, направленных в адрес Заявителя не указано Ф.И.О., квалификация и иные данные «некого» эксперта, что явно свидетельствует об отсутствии такого мнения.

Как указано в п. 4.10. Положения о дисциплинарном комитете «Для участия в заседании могут быть приглашены независимые эксперты, обладающие компетенцией (специальными познаниями) по рассматриваемым вопросам». То есть, учитывая буквальное толкование указанного пункта, мнение эксперта, на которое ссылается в протоколе Дисциплинарный комитет, существует, но компетенция эксперта не подтверждена, что свидетельствует о том, что данное мнение не может быть учтено.

Как установлено, п. 11 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718 Акт внеплановой проверки должен содержать следующую информацию: дату составления акта внеплановой проверки; сведения о члене саморегулируемой организации оценщиков, в отношении которого проводилась проверка: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков; вид проверки; основание проведения проверки, предмет проверки; решение о проведении проверки (дата и номер); период проверки (даты начала и окончания проверки); материалы проверки с указанием источников их получения (документы и информация); результаты исследования фактов, указанных в жалобе, описание выявленных нарушений либо информацию об отсутствии нарушений с обоснованием по каждому факту, указанному в жалобе; сведения о лице или лицах, проводивших проверку (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность); подписи лица или лиц, проводивших проверку; иную информацию, установленную внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. Все вышеизложенное, явно свидетельствует о недостоверности выводов, как в Актах отдела по контролю за оценочной деятельностью, так и в выводах дисциплинарного комитета. Как указано, 09.06.2026 был направлено запрос о получении мотивированного мнения эксперта, а 15.06.2026 получено экспертное мнение, но не раскрыто содержание данного экспертного мнение».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

Из содержания жалобы на решение Дисциплинарного комитета невозможно установить в чем именно выражается довод Заявителя о том, что Дисциплинарный комитет «вышел за пределы полномочий, предусмотренных законодательством». Заявитель приводит доводы, связанные с получением Отделом по контролю мотивированного мнения эксперта из Экспертного совета, вместе с тем Заявитель обжалует решение Дисциплинарного комитета, который в свою очередь не запрашивал мнение Экспертного совета (и не обращался за получением мнения третьих лиц).

Из содержания Протокола Дисциплинарного комитета прямо усматривается, что на страницах 2 – 41 Протокола изложены обстоятельства рассмотрения жалоб Отделом по контролю (даты поступления жалоб, возбуждения проверок, направления извещений, а также приводятся доводы заявителя, пояснения оценщика, выводы Отдела по контролю). В

рамках изложения обстоятельств рассмотрения жалоб Дисциплинарным комитетом фактически процитировано содержание актов по итогам внеплановых проверок, в том числе – в части запроса и получения Отделом по контролю матированного мнения эксперта.

Дисциплинарный комитет в указанной части не осуществлял (не мог осуществлять) каких-либо действий, направленных на получение мнения эксперта или привлечения эксперта, поскольку не участвует в проведении внеплановой проверки на стадии рассмотрения жалобы Отделом по контролю. С учетом этого ссыла Заявителя на п. 4.10. Положения о Дисциплинарном комитете в данном случае также является необоснованной, Дисциплинарный комитет не привлекал экспертов к участию в заседании Дисциплинарного комитета в порядке, предусмотренном п. 4.10. Положения о Дисциплинарном комитете.

Заявитель обратился с заявлением об обжаловании решения Дисциплинарного комитета в порядке, предусмотренном разделом IX «Порядок и сроки обжалования решений дисциплинарного комитета» Требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее 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 (утв. приказом Минэкономразвития России от 29 октября 2020 г. № 718) (далее – «Требования»), однако фактически излагает свои замечания не к решению Дисциплинарного комитета, а к акту по итогам внеплановой проверки, составленному Отделом по контролю.

Между тем, Заявитель не обжаловал результаты проверок №№ 06/2026-ВП, 07/2026-ВП, 08/2026-ВП, проведенных Отделом по контролю в порядке, предусмотренном разделом IV «Порядок и сроки обжалования результатов рассмотрения жалобы».

Более того, ранее Заявитель направлял в адрес Дисциплинарного комитета «Письменные доводы заявителя на заседание дисциплинарного комитета» (что отражено в Протоколе Дисциплинарного комитета № 11/2026-ДК от 10.07.2026 г.) в которых также не ссылались на нарушения, допущенные Отделом по контролю в части получения мотивированного мнения эксперта при проведении внеплановой проверки.

Вместе с тем Заявитель одновременно утверждает, что мнение эксперта «повлияло на решения и выводы дисциплинарного комитета» и на то, что такого мнения не существует («не указано Ф.И.О., квалификация и иные данные «некого» эксперта, что явно свидетельствует об отсутствии такого мнения»). Указанные противоречия не позволяют установить в чем именно выражается довод Заявителя относительно нарушений, допущенных по его мнению Дисциплинарным комитетом.

Таким образом, Совет Ассоциации не установил каких-либо нарушений, допущенных Дисциплинарным комитетом. При этом отклоняются и предположения относительно влияния мнения эксперта на мнение членов Дисциплинарного комитета, поскольку из содержания Протокола Дисциплинарного комитета № 11/2026-ДК от 10.07.2026 г. прямо усматривается, что Дисциплинарным комитетом самостоятельно была дана полная, всесторонняя и объективная оценка каждому доводу Заявителя (по всем жалобам), а также даны подробные ответы на доводы Заявителя, изложенные в документе поименованном как «Письменные доводы заявителя на заседание дисциплинарного комитета» (страницы 43 – 50 Протокола Дисциплинарного комитета № 11/2026-ДК от 10.07.2026 г.).

В Протоколе Дисциплинарного комитета при разрешении вопроса о применении меры дисциплинарного воздействия (по второму вопросу повестки заседания) отсутствует какое-либо указание на мнение эксперта или иных третьих лиц.

2. По второму доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«В нарушение Положения об дисциплинарном комитете и 50 Приказа

Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718, Заявителю данное экспертное заключение не было представлено (не направлено). Обращаем внимание, что в ответе исх. №2/400-2026 от 15.07.2026 от СРО указано:

«В силу ст. 22.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

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

- прием в члены и прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Таким образом, Ассоциация СРОО «СВОД» не является субъектом оценочной деятельности, не осуществляет оценочную деятельность, не участвует в составлении, подготовке и оформлении отчетов об оценке».

В свою очередь в Положении о дисциплинарном комитете указано:

«3. Права и обязанности Дисциплинарного комитета и его членов

3.1. Дисциплинарный комитет имеет право: - истребовать (запрашивать) у органов управления, структурных подразделений и должностных лиц Ассоциации, а также оценщиков - членов Ассоциации необходимую для осуществления своих функций информацию и документы: - пользоваться базами данных Ассоциации исключительно для целей деятельности Дисциплинарного комитета и Ассоциации; - использовать принадлежащие Ассоциации помещения и имущество (в том числе средства связи, технику и т.д.), необходимые для выполнения установленных функций; - самостоятельно запрашивать и получать от третьих лиц документы и материалы, необходимые для деятельности Дисциплинарного комитета. 3.2. Члены Дисциплинарного комитета имеют право: - знакомиться с документами и материалами, относящимися к предмету рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия и по иным вопросам, связанным с компетенцией Дисциплинарного комитета; - запрашивать дополнительные материалы, необходимые для рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия; - обжаловать в установленном законом порядке действия лица, нарушающего права члена Дисциплинарного комитета и членов Ассоциации; - голосовать по вопросам повестки заседания Дисциплинарного комитета. -

совершать иные действия и пользоваться иными правами в соответствии с Уставом Ассоциации, внутренними положениями Ассоциации и законодательством РФ».

Таким образом, явно усматривается заинтересованность дисциплинарного комитета в минимизации наказания для оценщика путем неправильного толкования не только законодательства об оценочной деятельности, но и путем игнорирования внутренних документов СРО, а также получение «некого» мнения эксперта без указания обязательных данных».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

В части ссылки на п. 50 Требований, обращаем внимание, что согласно данному пункту: «Член саморегулируемой организации оценщиков, заявитель лично либо через представителя (представителей) по доверенности вправе: «1) знакомиться со всеми материалами, имеющими отношение к делу о применении мер дисциплинарного воздействия; 2) давать объяснения и представлять доказательства по делу о применении мер дисциплинарного воздействия; 3) заявлять ходатайства; 4) подавать жалобы дисциплинарному комитету на действия лица (лиц), проводившего (проводивших) проверку; 5) обжаловать решения дисциплинарного комитета в коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков в срок, установленный Требованиями, с соблюдением порядка обжалования».

Заявитель в свою очередь указывает в жалобе, что «Заявителю данное экспертное заключение не было представлено (не направлено)». В данном случае Заявитель вероятнее всего имеет ввиду мотивированное мнение эксперта, а не «экспертное заключение», поскольку в ходе проведения проверки какие-либо экспертные заключения не предоставлялись. Вместе с тем исходя из положений п. 50 Требований следует право Заявителя «знакомиться» с материалами проверки, а не обязанность Ассоциации «представлять» или «направлять» в адрес Заявителя какие-либо материалы внеплановой проверки. При этом Заявитель также не обращался с заявлением об ознакомлении с материалами проверки в порядке, предусмотренном п. 50 Требований.

Следует отметить, что мотивированное мнение эксперта при любых обстоятельствах не относится к материалам проверки, носит консультационный и рекомендательный характер, а эксперт, который предоставляет такое мнение не является лицом, проводившим проверку.

В соответствии с абз. 2 ст. 24.3. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», порядок проведения плановых и внеплановых проверок членов саморегулируемой организации оценщиков определяется в «положении о порядке осуществления контроля за деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков», которое утверждается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков.

Согласно п. 4.2.25. Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов Ассоциации СРОО «СВОД»: «Отдел по контролю для формирования итогового мнения по доводам Заявителя, указанным в Жалобе вправе запросить мотивированное мнение эксперта из числа членов Экспертного совета Ассоциации. Для получения мотивированного мнения Отдел по контролю направляет запрос в адрес Экспертного совета Ассоциации, с приложением документов, необходимых для формирования мнения».

В соответствии с положениями п. 4.2.27. Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов Ассоциации СРОО «СВОД»: «По итогам анализа Жалобы составляется мотивированное мнение эксперта, которое направляется в Отдел по контролю. Мотивированное мнение эксперта может быть направлено в адрес Отдела по контролю в рамках электронной переписки - непосредственно в тексте электронного письма, без составления отдельного документа или путем составления письменного документа, в котором содержится мнение эксперта».

Исходя из п. 4.2.28. Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов Ассоциации СРОО «СВОД»: «Мнение эксперта, составленное в виде письменного документа, является исключительно внутренним документом Ассоциации, не выдается Заявителю, члену Ассоциации и (или) иным заинтересованным лицам. Мнение эксперта не относится к материалам проверки (документам и информации, поступившей от Заявителя Жалобы или члена Ассоциации в отношении, которого рассматривается Жалоба) и не подлежит хранению в соответствии с требованиями действующего законодательства».

В силу п. 4.2.29. Положения о порядке осуществления контроля за деятельностью членов: «Эксперт, который предоставляет свое мотивированное мнение по запросу Отдела по контролю, не является лицом, проводившим проверку, мнение эксперта носит исключительно рекомендательный характер, может быть использовано при составлении акта внеплановой проверки, но не является обязательным для Отдела по контролю».

С учетом этого доводы Заявителя в указанной части отклоняются. Более того, Совет Ассоциации повторно обращает внимание Заявителя, что в рамках рассмотрения жалобы на решение Дисциплинарного комитета, Заявитель фактически пытается обжаловать действия Отдела по контролю, ссылаясь на получение мотивированного мнения эксперта.

Заявитель также приводит цитаты Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Положения о Дисциплинарном комитете и указывает не основанный на данных нормах вывод о том, что, по его мнению, «усматривается заинтересованность дисциплинарного комитета в минимизации наказания для оценщика». Указанный довод также подлежит отклонению, ни одно должностное лицо, структурное подразделение или специализированный орган Ассоциации не имеет какой-либо заинтересованности при рассмотрении, поступающих жалоб. Категории «минимизации» или «максимизации» наказания также не предусмотрены положениями действующего законодательства или внутренними документами Ассоциации.

Вместе с тем, как было отражено в Протоколе Дисциплинарного комитета № 11/2026-ДК от 10.07.2026 г. – при выборе меры дисциплинарного воздействия Дисциплинарный комитет обращает внимание Заявителя на то, что, допущенные нарушения являются идентичными и были совершены Оценщиком в один день.

Также в Протоколе Дисциплинарного комитета № 11/2026-ДК от 10.07.2026 г. отражено: «Мера дисциплинарного воздействия в виде предупреждения является достаточной и направлена на пресечение таких нарушений в будущем». При этом в силу п. 4 Приложения № 1 к Положению о Дисциплинарном комитете Ассоциации: «Члены Дисциплинарного комитета самостоятельны и независимы при выборе мер дисциплинарного воздействия, определение конкретной меры дисциплинарного воздействия относится к исключительной компетенции Дисциплинарного комитета».

3. По третьему доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«По результатам проверок - существенных нарушений не выявлено. В Актах, вынесенных отделом по контролю за оценочной деятельностью и в Протоколе дисциплинарного комитета установлены нарушения идентичные (нумерация пунктов и страниц разная, содержание идентичное), допущенные оценщиком, по мнению Заявителя без подробного описания последствий нарушений, а именно:

1. На стр. 32 отчета в разделе «6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости» допущено некорректное определение сегмента рынка и, как следствие, ошибочный анализ наиболее Эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.

Вывод отдела по контролю: нарушение в данной части установлено вместе с тем оно является формальным и не влияет на результат рыночной стоимости.

С данным выводом нельзя согласиться, так как согласно предоставленным правоустанавливающим документам (в приложении к отчету об оценке), земельный участок относится к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения», с видом разрешенного использования (ВРИ) - «для ведения сельского хозяйства». Юридический статус объекта накладывает ограничения на возможные способы его использования. Смена категории и ВРИ данного участка (перевод из сельхозземель в земли населенных пунктов под ИЖС) является отдельной административной процедурой, требующей значительных временных и финансовых затрат (например, подготовка документации территориального планирования, проведение публичных слушаний и т.д.). На дату оценки такое использование не являлось разрешенным и физически осуществимым без изменения категории. Вид разрешенного использования (ВРИ) определяет, как именно можно использовать участок, что напрямую формирует его коммерческий потенциал и круг потенциальных покупателей. Это фундаментальный фактор для расчета рыночной стоимости. Согласно Земельному кодексу РФ, каждый участок должен иметь четкий ВРИ из Классификатора видов разрешенного использования. При государственной оценке земли каждому ВРИ присваивается свой удельный показатель.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 24.12.2024) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482), земельные участки с ВРИ сельскохозяйственного назначения имеют Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка - 1.0, а земельные участки с ВРИ для индивидуального жилищного строительства имеют Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка - 2.1.

При этом, для оценки участков с кодом 1.0 (согласно Классификатору ВРИ) учитываются разные цели использования и критерии доходности.

- Сельскохозяйственное использование (Код 1.0) - Оценивается на основе плодородия, рентабельности агробизнеса и возможности развития инфраструктуры.

Характеристики: Включает растениеводство, животноводство, пчеловодство и т.д. Ключевые факторы оценки: Качество почв, наличие пашни, сенокосов или пастбищ. Удаленность от рынков сбыта и транспортных магистралей (затраты на логистику). Возможность создания инфраструктуры для хранения и первичной переработки. Целевая аудитория: Фермеры, агрохолдинги, инвесторы в сельское хозяйство.

- Малоэтажное жилое строительство — ИЖС (Код 2.1) – Оценивается преимущественно как земля под застройку, где важную роль играет удобство проживания и локация.

Характеристики: Размещение жилых домов (отдельных, блокированных), приусадебных участков. Ключевые факторы оценки: Близость к крупным населенным пунктам, развитость социальной инфраструктуры. Наличие и стоимость подключения к коммуникациям (газ, электричество, вода, канализация). Экологическая обстановка, наличие водоемов, лесов поблизости. Целевая аудитория: Частные застройщики, девелоперы коттеджных поселков. Согласно анализу рынка, изучение отчетов в открытых источниках, цен на аналогичные участки в Тверской области, в некоторых случаях, рыночная цена превышает кадастровую стоимость на 20-40%. Этот показатель зависит от типа объекта и даты его последней оценки.

На примере некоторых земельных участков из отчетов оценщика:

- з/у с кад .№ 69:15:0000024:2107, S- 3590 кв.м.

- рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценки №2025.10-009/1 - 53 889 490 рублей;

- кадастровая стоимость согласно публичной кадастровой карте Кадастровая

стоимость 10 662,3 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости 2,97 руб./кв. м.;

При этом, если учитывать наценку земельного участка на 20-40% или 100%, как рыночную стоимость, то стоимость земельного участка не будет более 1,5 млн. рублей.

- з/у с кад.№ 69:15:0000024:2113, S-11591 кв.м

- рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценке №2025.10-009/2 - 144 238 404 рублей;

- Кадастровая стоимость 34 193,45 руб., Удельный показатель кадастровой стоимости - 2,95 руб./кв. м.

При этом, если учитывать наценку земельного участка на 20-40% или 100%, как рыночную стоимость, то стоимость земельного участка не будет более 2,5 млн. рублей.

- з/у с кад.№ 69:15:0000024:2100, S- 2394 кв.м

- рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценке №2025.10-009/3 - 38 344 698 руб.

- кадастровая стоимость 1 192 212 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости 498 руб./кв. м.

При этом, если учитывать наценку земельного участка на 20-40% или 100%, как рыночную стоимость, то стоимость земельного участка не будет более 3,5 млн. рублей

Кроме того, не обладая профессиональными знания, представляется возможным из открытых источников определить цены на земельные участки под ИЖС в регионе расположения: Тверская область, д. Лазурное: участки от 2000 кв. оцениваются и продаются от 10 до 20 млн. рублей (а не за 144 млн., как указано в отчете об оценке).

Таким образом, выводы оценщика о рыночной стоимости объекта явно указывают на умысел в целях увеличения стоимости земли и использования отчетов в качестве недостоверных доказательств в суде для незаконного изъятия земельных участков у правообладателя».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

Относительно «существенности» выявленных нарушений, Совет Ассоциации обращает внимание Заявителя, что указанная категория не подлежит установлению в ходе проведения внеплановых проверок, а также при рассмотрении жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия. Вместе с тем из анализа представленных материалов усматривается, что в действиях Оценщика установлены различные нарушения, как влияющие на итоговый результат рыночной стоимости, так и не влияющие на него (технические ошибки). Совет Ассоциации дополнительно обращает внимание, что установление «подробного описания последствий нарушений» также не относится к компетенции органов и структурных подразделений Ассоциации.

По доводу Заявителя относительно анализа наиболее эффективного использования земельных участков, Совет Ассоциации соглашается с выводами Дисциплинарного комитета. Выбранный оценщиком вариант использования участков не признан противоречащим требованиям законодательства, однако в отчётах отсутствует достаточное обоснование его юридической правомочности и финансовой осуществимости: не приведены сведения о сроках и затратах на изменение категории земель и ВРИ, расчёт затрат на освоение, а также анализ сопоставимых реализованных проектов. В этой части нарушение требований к анализу НЭИ установлено и учтено при применении меры дисциплинарного воздействия. При этом утверждение Заявителя о том, что указанное нарушение было признано «формальным» не соответствует действительности.

Относительно наличия или отсутствия «умысла» в действиях оценщика, обращаем внимание, что категория «умысла» («в целях увеличения стоимости земли и использования отчетов в качестве недостоверных доказательств в суде для незаконного изъятия земельных участков у правообладателя») также не имеет отношения к процедурам, связанным с

рассмотрением жалобы Заявителя, установление «умысла» не отнесено к компетенции специализированных органов и структурных подразделений Ассоциации, также как установление действий направленных на «незаконное изъятие земельных участков». Указанные категории относятся к компетенции правоохранительных органов и (или) судов.

Вместе с тем недостоверность отчетов об оценке также не может быть установлена Ассоциацией, ее органами и структурными подразделениями.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».

С учетом изложенного любое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав и оспорить достоверность стоимости, определенной в отчете об оценке в порядке ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

4. По четвертому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«При анализе объекта-аналога №1 оценщиком допущено нарушение в части учета образующих факторов, влияющих на стоимость (отчет об оценке № 2025.10.-001/1 от 13.10.2025). Вывод отдела по контролю: замечание не обосновано.

С данным выводом нельзя согласиться, так как объект-аналог расположен в элитном поселке и обеспечен коммуникациями, что существенно повышает его стоимость по сравнению с объектом оценки (сельхозземля без коммуникаций). Оценщик не проанализировал различия и не применил соответствующие корректировки, нарушив п. 22 ФСО т. 11 135-ФЗ. При этом, в акте отдел по контролю указывает, что заявитель не представил данных об отсутствии на участках каких-либо подключений. Но такая обязанность не предусмотрена у Заявителя. Правильность оценки проверку участков к коммуникациям - проверить первоначально должен был оценщик и указать подробное описание (отсутствие или наличие) в отчете об оценке.

Отдел по контролю не изучил отчеты об оценке, представленные оценщиком, так как в отчетах об оценке (во всех трех) указано в таблице № 9 (аналогично во всех отчетах): Коммуникации - Доступно подведение всех коммуникаций. То есть, оценщик обладал информацией об отсутствии коммуникации, но умышленно не указал эти данные.

Отсутствие коммуникаций снижает цену земельного участка на 30-50%.

Затраты на самостоятельное проведение электричества, газа, воды и канализации могут превысить первоначальную стоимость земли, что делает дешевые участки менее ликвидными и требует тщательного анализа расходов.

На цену земельного участка влияют следующие факторы:

Электричество (Плата за технологическое присоединение энергопринимающих устройств максимальной мощностью 15 кВт к объектам Единой национальной (общероссийской) электрической сети ПАО «Федеральная сетевая компания - Россети» от 3 млн. рублей в соответствии с Приказом ФАС от 30 июня 2022 г. № 490/22 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 19 августа 2022 г., регистрационный № 69710).

Газ: Отсутствие магистрального газа снижает стоимость дома и усложняет отопление. Монтаж газгольдера или твердотопливного котла в соответствии с расценками ООО "Газ-Тверь" от 230 000 рублей только на этапе обустройства.

Вода и канализация: бурение скважины и устанавливать автономного септика обойдется от 200 000 рублей.

Таким образом, со стороны оценщика явно усматриваются нарушения при проведении оценки, в целях завышения стоимости земельных участков.

Кроме того, с учетом минимального дисциплинарного взыскания, установленного дисциплинарным комитетом, также усматривается заинтересованность СРО в минимизации ответственности члена СРО.

При этом, все вышеуказанные ошибки и иные замечания (указанные ранее в жалобах Заявителя) допущены оценщиком в трех отчётах об оценке рыночной стоимости, что указывает на системный сбой, шаблонный подход к оформлению и явно свидетельствует о не просто технических ошибках, а умышленные действия сделать оценку «завышенной» в сговоре с Заказчиком оценки».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

По доводу Заявителя относительно необходимости корректировок на местоположение и наличие коммуникаций Совет Ассоциации считает выводы Дисциплинарного комитета обоснованными. Само по себе различие в характеристиках местоположения либо предположение об отсутствии коммуникаций не свидетельствует о безусловной необходимости корректировок; такая необходимость должна быть подтверждена достоверными данными о конкретных объектах-аналогах и количественно обоснована. Основания для вывода о нарушении оценщиком требований ФСО в данной части отсутствовали, выводы Дисциплинарного комитета являются верными.

По доводу Заявителя относительно того, что Оценщиком были совершены «умышленные действия сделать оценку «завышенной» в сговоре с Заказчиком оценки» повторно обращаем внимание, что категории «умысла» и «сговора» не имеют отношения к процедурам, связанным с рассмотрением жалобы Заявителя, установление «умысла» и «сговора» не отнесено к компетенции специализированных органов и структурных подразделений Ассоциации. Указанные категории относятся к компетенции правоохранительных органов и (или) судов.

5. По пятому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

Кроме того, в актах отдела по контролю и в протоколе дисциплинарного комитета указано, что ошибки оценщика, установленные в проверки аналогичные (по факту отдел по контролю признает их техническими).

С данным доводом, нельзя согласиться, так как три отчета с одинаковыми ошибками не являются одним нарушением.

Каждый неверно составленный документ (отдельный отчет об оценке) — это самостоятельный состав нарушения.

Оценка количества нарушений регулируется следующими правилами:

Множественность нарушений: Если в трех разных оценках допущены три одинаковые методологические, технические или фактические ошибки, это классифицируется как три отдельных нарушения, а не однократное.

Основание ответственности: Согласно закону №135-ФЗ, ответственность наступает за каждый отчет об оценке, не соответствующий стандартам.

Последствия: При дисциплинарном разбирательстве каждый документ должен рассматриваться отдельно.

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

В части установления аналогичных нарушений, Совет Ассоциации отмечает, что по итогам изучения актов внеплановых проверок усматривается, что в ходе их проведения установлены идентичные нарушения, допущенные Оценщиком.

Довод Заявителя о том, что «три отчета с одинаковыми ошибками не являются одним нарушением» является нелогичным. Даже в одном отчете об оценке может быть установлено множество различных нарушений, и они не являются «одним нарушением».

В логике же Заявителя за каждое нарушение, выявленное даже в одном отчете об оценке, должна применяться отдельная мера дисциплинарного воздействия, поскольку каждое нарушение является «отдельным». Между тем, согласно п. 65 – 67 Требований Дисциплинарный комитет при принятии решения руководствуется положениями Федерального закона об оценочной деятельности, Требований и внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков и устанавливает «сведения о выявленных нарушениях». Наличие нескольких нарушений в одном отчете об оценке или в нескольких отчетах об оценке (с учетом объединения производства по жалобам) не предполагает необходимости применения к оценщику нескольких мер дисциплинарного воздействия (за исключением случаев, когда с учетом пунктов 27, 36 установлено, что Оценщиком совершены нарушения относящиеся к разным категориям, и по соответствующим нарушениям предусмотрены разные меры дисциплинарного воздействия).

Мнение Заявителя о том, что «ответственность наступает за каждый отчет об оценке», «каждый документ должен рассматриваться отдельно» не соответствует действительности и не основано на положениях действующих нормативно-правовых актов.

6. По шестому доводу заявителя:

Довод Заявителя:

«Как усматривается из отчетов об оценке, главной и основной ошибкой оценщика - установление цены земельных участков не для категории земель сельскохозяйственного назначения, а для индивидуального жилищного строительства, что явно указывает на умысел в целях увеличения стоимости земли и использования отчетов в качестве недостоверных доказательств в суде для незаконного изъятия земельных участков у правообладателя. Таким образом, из вышеизложенного усматривается существенные нарушения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно:

1. недостоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения (ст. 12); 2. нарушение стандартов оценки, которые обязан соблюдать оценщик (ст. 15); 3. явное влияние Заказчика на выводы при оформлении отчета об оценке (нарушение принципа независимости оценщика, вмешательство заказчика в деятельность Оценщика, ст. 16); 4. нарушение стандартов оценочной деятельности (неверное определение характеристик объектов, неверное формирование и использование материалов и др., ст. 20). Кроме того, обращаем Ваше внимание, что оспариваемые отчеты об оценке, составленные оценщиков, приобщены к материалам уголовного и гражданских дел, что свидетельствует о возможной фальсификации доказательств, чему явно способствует СРОО».

Выводы, сделанные Советом Ассоциации:

Указанный довод Заявителя признается необоснованным.

Формулировка «главной и основной ошибкой оценщика - установление цены земельных участков не для категории земель сельскохозяйственного назначения, а для индивидуального жилищного строительства» не отражает действительного содержания выявленных нарушений. Вместе с тем в ходе проведения внеплановых проверок и рассмотрения вопроса о применении в отношении Оценщика мер дисциплинарного воздействия действительно было установлено наличие ряда нарушений. Однако, определить какое из указанных нарушений является «главным» или «основным» не представляется возможным и не требуется для целей рассмотрения жалобы Заявителя.

Категория «умысла» («в целях увеличения стоимости земли и использования отчетов

в качестве недостоверных доказательств в суде для незаконного изъятия земельных участков у правообладателя») также не имеет отношения к процедурам, связанным с рассмотрением жалобы Заявителя, установление «умысла» не отнесено к компетенции специализированных органов и структурных подразделений Ассоциации, также как установление действий направленных на «незаконное изъятие земельных участков». Указанные категории относятся к компетенции правоохранительных органов и (или) судов.

Вместе с тем недостоверность отчетов об оценке также не может быть установлена Ассоциацией, ее органами и структурными подразделениями. В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».

С учетом изложенного любое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав и оспорить достоверность стоимости, определенной в отчете об оценке в порядке ст. 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Относительно довода Заявителя о том, что имеет место возможная фальсификация, «чему явно способствует СРО» обращаем внимание, что Ассоциация не участвует в проведении оценки, до момента обращения Заявителя с жалобой в адрес Ассоциации не предоставляются копии отчетов об оценке, а соответственно Ассоциации ни при каких обстоятельствах не могла способствовать «фальсификации».

После обращения с жалобой специализированными органами и структурными подразделениями Ассоциации были выявлены нарушения в отчетах об оценке в связи, с составлением которых поступили жалобы, а также в отношении Оценщика вынесена мера дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.

Вместе с тем, обращаем внимание что если целью Заявителя была полная проверка отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и получение выводов о необоснованности итогового результата рыночной стоимости, то в ходе проведения внеплановой проверки, рассмотрения жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия такие вопросы не исследуются, а жалоба заявителя рассматривается в пределах доводов (фактов), указанных Заявителем. В частности, в силу ч. 6 ст. 9 Федерального закона от 01.12.2007 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»:

«В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе, или факты, подлежащие проверке, назначенной по иным основаниям».

Аналогичные положения установлены в п. 9 Требований: «В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе».

С учетом вышеизложенного все доводы Заявителя, указанные в жалобе на решение Дисциплинарного комитета (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.) признаются необоснованными. Таким образом, у Совета Ассоциации отсутствуют основания для удовлетворения жалобы Заявителя на решение Дисциплинарного комитета (Протокол №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.).

По итогам рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №11/2026-ДК, Лебедев Алексей Витальевич вынес на голосование перед членами Совета Ассоциации «СРОО «СВОД» предложение отказать в удовлетворении жалобы на решение Дисциплинарного комитета, после обсуждения,

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

РЕШИЛИ:

1. Отказать в удовлетворении жалобы ООО «Сити 2020» на решение Дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Маркелова Егора Викторовича (номер в реестре – 615), изложенное в Протоколе №11/2026-ДК от 10.07.2026 г.

Результаты голосования: «ЗА» - 5 голосов

«ПРОТИВ» - нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

На этом повестка дня исчерпана, заседание Совета Ассоциации закрыто.

Председатель Совета Ассоциации

_____ / А.В. Лебедев /

Секретарь заседания

_____ / Т.В. Борисова /

