Проект от 27 июля 2009 года (подготовлен С. Ю. Дмитриевым) с внесёнными предложениями Бабенко и Лейфера. С дополнениями и комментариями по состоянию на октябрь 2012 года.

**Правила проведения экспертиз отчётов об оценке.**

Утверждены \_\_\_\_\_\_ решением \_\_\_\_\_\_ Совета РОО (? Или Экспертного Совета, или его Президиума?)

**Преамбула.**

В настоящее время обязанности оценщика в процессе выполнения работ по оценке и его ответственность достаточно сильно регламентированы действующим законодательством РФ и предусмотренными им документами (далее – регулирующие документы). Причём содержание части регулирующих документов таково, что во многих случаях:

* Достижение абсолютного соответствия требованиям, установленным регулирующими документами (далее – нормы) практически невозможно. Это, в первую очередь, касается оценок больших совокупностей объектов и крупных объектов, свойства которых формируются большим количеством их элементов и/или причин. Положение часто осложняется и типичными сроками и стоимостями выполнения оценок (значимо меньшими, чем адекватные составу и сложности работ), которые зачастую диктуются заказчиками и условиями конкуренции.
* Суждение о соответствии/несоответствии отчёта об оценке (далее – отчёт) некоторым нормам (далее – суждение о соответствии) неизбежно требует трактовки последних оценщиком-экспертом (далее – эксперт), выполняющим экспертизу отчёта на предмет соответствия его содержания требованиям, установленным регулирующими документами (далее – экспертиза);
* Суждение о соответствии в существенной степени вынуждено являться субъективным мнением эксперта (так как некоторые нормы не предполагают однозначных критериев соответствия им).

Что касается регламентации деятельности эксперта в процессе выполнения экспертизы отчёта и принципов, которым при этом он обязан следовать, то таковая представляется существенно недостаточной в сравнении с применимой к работе оценщика. Ответственность эксперта и за добросовестные заблуждения, и за умышленно предвзятые выводы экспертизы не регламентируется специальными положениями (по крайней мере – документами РОО). То есть обязанности эксперта по обоснованию своей позиции и его ответственность за достаточность таких обоснований и существенность замечаний практически отсутствует, в отличие от достаточно регламентированной ответственности авторов отчёта за его качество. К тому же большинство пользователей отчётов об оценке и их экспертиз «априори» исходят из предположения о большей обоснованности позиции эксперта, нежели оценщика. О том, что выводы экспертизы могут быть ошибочными (вне зависимости от причин), многие даже не задумываются.

Положение усугубляется ещё и следующим обстоятельством. Ни один документ не определяет критерии, в соответствии с которыми наличие тех или иных несоответствий отчёта регулирующим документам является достаточным основанием для признания его несоответствующим регулирующим документам (в части количества и/или качества несоответствий). Таким образом, заключение о несоответствии может (или даже должно) делаться даже при наличии единичного несоответствия, никак не влияющего на результат оценки и/или его обоснованность. Это ставит и оценщика, и эксперта в крайне сложное положение.

Особенно сложной является ситуация, когда оценщик обязан согласовать (получить положительный отзыв) свой Отчет с органом, позицию которого представляет эксперт. В этом случае замечания и предложения эксперта зачастую подлежат обязательному исполнению. Чтобы сдать Отчет Заказчику, оценщик вынужден вносить изменения в Отчет, даже, если он с ними не согласен. Создается абсурдная ситуация: эксперт принимает решения, влияющие на результат оценки, а ответственность за его решения ложится на Оценщика. дополнение Лейфера.

При таком положении дел экспертиза отчётов может привести к нанесению неоправданного ущерба репутациям и практикам оценщиков. Нельзя исключить и использование экспертиз как инструмента недобросовестной борьбы компаний за рынок услуг по оценке. можно убрать, но, думаю, полезно оставить. Дмитриев.

Настоящие Правила вводятся в действие как одна из мер, направленных на нормализацию сложившегося положения дел путём определения обязанностей эксперта и его ответственности за обоснованность результатов выполняемых экспертиз.

**Статус настоящих Правил.**

Настоящая редакция Правилпроведения экспертиз отчётов об оценке (далее – ППЭ) не претендует на статус необходимого и достаточного документа. Она отражает текущее представление \_\_\_\_\_\_\_ (орган, который будет утверждать) о необходимых и реализуемых формах регулирования деятельности экспертов. Практика применения действующей редакции ППЭ может выявить целесообразность внесения в эту редакцию дополнений и/или изменений. Следствием этого будет утверждение новой редакции ППЭ, более адекватной складывающейся практике выполнения экспертиз и использования их результатов. И так далее – каждая новая редакция ППЭ должна быть реакцией РОО на несоответствие предыдущей редакции ППЭ реалиям их практического применения.

ППЭ являются сводом предписаний, исполнение которых **обязательно** для всех членов РОО, выполняющих экспертизы отчётов, вне зависимости от того кем такое поручение дано и с какой целью результат экспертизы будет правомерно использован.

**Перечень правил, действий и принципов, обязательных для исполнения экспертами.**

Выполняя работу по экспертизе отчёта об оценке и подготовке заключения о результате экспертизы (далее – заключение), эксперт обязан:

1. Изначально исходить из благожелательного и уважительного отношения к авторам отчёта и результату их труда.
2. Не допускать в тексте заключения неуважительных по отношению к авторам отчёта формулировок, насмешек и т. п. (текст должен быть предметным, а стиль – деловым).
3. Предпринять все разумные меры для того, чтобы до принятия поручения о выполнении экспертизы убедиться в достаточности своей квалификации для доброкачественного выполнения поручения.
4. Отказаться от проведения экспертизы даже если недостаточность для её выполнения профессионального опыта/квалификации эксперта стала понятной ему в процессе изучения отчёта (после принятия поручения о выполнении экспертизы).
5. Доказывать факты наличия ошибок и недостатков (в части несоответствия нормам) в отчёте, если таковые экспертом фиксируются в заключении (принцип презумпции невиновности оценщика).
6. Не подменять доказательство ошибочности суждений оценщика противопоставлениями им своих собственных суждений.
7. Не требовать наличия в отчёте обоснования/доказательства положений, представленных в общепризнанных учебных пособиях по оценке (может быть, нужно изложить иначе, но суть сохранить).
8. Вынося суждение о полноте и достаточности выполненного оценщиком и/или содержания отчёта, ответить на следующие вопросы (и руководствоваться ответами на них при вынесении своего суждения):
	* Действительно ли полезно (для результата оценки и/или его обоснованности) было бы лучшее (более полное) исполнение/изложение?

При положительном ответе на предыдущий вопрос -

* + Мог ли оценщик исполнить работу/описать её в отчёте лучше?
	+ Смог ли бы это сделать лучше сам эксперт?
1. Воздерживаться от вывода о несоответствии в том случае, когда такой вывод будет являться не бесспорным (например – будет следствием отличия мнений оценщика и эксперта по вопросу, ответ на который не является бесспорной или доказуемой истиной, или не может иметь иной природы, кроме субъективного суждения/мнения/оценки).
2. Крайне внимательно изучать отчет. Не допускать замечаний/вопросов, ответы на которые в явном виде присутствуют в тексте отчета. Недопустим анализ только части отчета об оценке и представление такого анализа в качестве полноценной экспертизы.
3. Не применять в качестве аргументации ссылки на отчеты других оценщиков либо на оценки, выполненные на другую дату.
4. Не допускать подмены обстоятельной аргументации замечания эксперта ссылками на статью или рекомендательный документ, отражающие иную позицию, нежели избранная автором отчета.
5. В своих суждениях опираться на информацию, которая могла быть доступна на дату проведения оценки, но, ни в коем случае, не после нее.
6. Выявить и отразить в заключении все существенные (для результата оценки и/или его обоснованности) несоответствия отчёта нормам/недостатки отчёта с учётом порученного вида экспертизы (её содержания и глубины исследования, установленных договором на выполнение экспертизы). Такие замечания должны сопровождаться указаниями фрагментов отчёта (в том числе – вычислений, формул и т п.) и конкретных норм, несоответствие которым эксперт отмечает. Бремя обоснования существенности сделанных замечаний лежит на эксперте.
7. Направить авторам отчёта (электронной почтой) описание выявленных существенных несоответствий/недостатков с целью получения от них письменных разъяснений (электронной почтой), которые могут прояснить эксперту обстоятельства, описанные в отчёте в сложной для восприятия форме. Выносить своё окончательное суждение по результатам изучения таких разъяснений (в части содержащегося в тексте отчёта). Авторы отчёта должны предоставить эксперту такие разъяснения в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней после получения его вопросов и замечаний. В противном случае экспертиза отчёта подлежит завершению без учёта возможных разъяснений его авторов.
8. При выявлении только несущественных (для результата оценки и/или его обоснованности) несоответствий делать вывод о соответствии отчёта нормам при условии выпуска его авторами дополнений и изменений к отчёту (содержащих необходимые исправления, разъяснения, дополнения) в статусе его неотъемлемой составной части.
9. Указывать на существенные обстоятельства (особенности Отчёта), которые не могут служить основанием для признания Отчета не соответствующим требованиям Стандартов, но учет/изменения/улучшения которых, по мнению Эксперта, способствовали бы повышению качества Отчета. Лейфер.

**Ответственность эксперта за качество и беспристрастность выполнения экспертизы.**

В случае доказанного необходимо определить каким органом и как принимается решение о факте доказанности! неисполнения экспертом перечисленных выше правил, Президиум Экспертного Совета (установить процедуру!) рассматривает вопрос о дисциплинарной ответственности такого эксперта (включая отстранение его от выполнения экспертиз отчётов об оценке).

В случае если будет доказана (необходимо регламентировать процедуру принятия окончательного решения по такому вопросу) ошибочность заключения, которая явилась результатом:

* предумышленных действий эксперта,
* или его халатности,
* или явной невнимательности,
* или явной недостаточности его квалификации для качественного выполнения экспертизы,

то такой эксперт подлежит исключению из перечня лиц, которым может быть поручено выполнение экспертиз отчётов сроком на 5 лет.

Если доказанная ошибочность заключения явилась следствием непреднамеренных ошибок эксперта (добросовестных заблуждений, которые не могут быть отнесены к перечисленным выше причинам подготовки ошибочного заключения), он лишается права выполнения экспертиз сроком на 1 год. При совершении такой ошибки повторно он лишается этого права на 3 года.

Такие решения (после установления самого факта ошибочности заключения и квалификации причин этого) являются «техническим», то есть не требует принятия специального решения, а оформляются в качестве решения Совета РОО Президентом РОО за своей подписью. Вопрос процедуры и требует проверки на не нарушение норм, содержащихся в Уставе РОО или иных его действующих документах. Смысл в упрощении и ускорении процесса появление конечного документа.

Члены РОО, в отношении которых действуют решения о неправомерности выполнения ими экспертиз отчётов об оценке, принявшие поручение на выполнение экспертизы от любого лица, подлежат исключению из РОО за нарушение требования, установленного настоящими Правилами, являющимися внутренним нормативным документом РОО.

**Дополнительные положения.**

В случае внесения изменений в отчет в соответствии с замечаниями эксперта, оценщик имеет право указать в разделе «Допущения», что указанная позиция (методика, предположение и т. п. ) изложена в соответствии с требованием эксперта. Лейфер. Думаю, что оценщик не должен включать в СВОЙ отчёт мнения/пожелания/позиции Эксперта, с которыми не согласен (если согласен – отлично, но тогда он это признаёт и своим мнением!) – комментарий Дмитриева.

С целью обеспечения единства и снижения субъективной составляющей в работе экспертов регулярно обсуждать на Экспертном Совете основные замечания и на основе коллективного мнения издавать перечни типовых ошибок, которые должны быть учтены экспертами в процессе экспертизы. Перечень должен систематически обновляться, пересматриваться на Экспертном Совете и переиздаваться. Лейфер. Это в регламент работы ЭС. А обязанностью эксперта должно быть постоянное отслеживание таких публикаций! Комментарий Дмитриева.

Кроме того, на основании систематического анализа экспертных заключений следовать издавать перечень типичных ошибок экспертов с анализом причин, почему такое замечание не может быть включено в экспертное заключение. Лейфер. Опять же в регламент работы ЭС. Мнение Дмитриева.