

Взаимодействие с Оценочными организациями

Определения

Критерии отбора – критерии отбора Оценщиков/Оценочных организаций на основании утвержденной Банком документации, включающие в себя:

- предоставление документов, направляемых Оценочной организацией в Банк с целью рассмотрения ее в качестве исполнителя услуг по оценке имущества для целей залога/иных целей;
- соответствие документов и отчетов об оценке, предоставляемых Оценщиками/Оценочными организациями, требованиям законодательства Российской Федерации;
- соблюдение общих условий взаимодействия Банка с Оценщиками/Оценочными организациями.

Предложение о партнерстве – письменное подтверждение Оценочной организацией ее согласия на сотрудничество с Банком на условиях, указанных в Критериях отбора, поданное в срок, указанный в объявлении о начале процедуры отбора Оценщиков/Оценочных организаций. Оформляется на фирменном бланке Оценочной организации в соответствии формой Предложения о партнерстве.

Репутационные риски – негативная информация об Оценщике/Оценочной организации, являющаяся основанием для отказа Банка в сотрудничестве, а именно:

- вступившие в законную силу решения суда (уголовного, гражданского, арбитражного) в отношении Оценщиков/Оценочной организации в части нарушения ими при осуществлении профессиональной деятельности прав граждан и юридических лиц, обратившихся за предоставлением услуги, нанесения материального или иного ущерба указанным гражданам или юридическим лицам;
- претензии и дисциплинарные санкции со стороны саморегулируемой организации и органов в сфере регулирования оценочной деятельности;
- убыточность по бухгалтерской отчетности в течение двух лет;
- существенное отличие официально выплачиваемой заработной платы сотрудников от среднерыночного уровня;
- вывод выручки (прибыли) на аффилированные компании.

Общий порядок взаимодействия с Оценочными организациями

В целях защиты от некачественной оценки и повышения эффективности процесса кредитования Банк может выбрать конкретные оценочные организации в качестве партнеров при оценке для целей залога.

Выбор Банком в качестве партнера конкретной оценочной организации означает признание Банком опыта и профессионализма оценочной организации, ее деловой репутации, гарантирующих качество предоставляемых оценочных услуг.

Выбор Банком Оценочных организаций – процесс оценки качества оказываемых Оценочными организациями услуг по оценке имущества, результаты которых (отчеты об оценке имущества) используются Банком при принятии решения о сделке с Клиентом.

Партнерские отношения с конкретными оценочными организациями не ограничивают прав и возможностей заемщиков/залогодателей по работе с другими оценочными организациями. Для оценки своих активов потенциальный Заемщик/Залогодатель вправе обратиться к любому оценщику, соответствующему требованиям законодательства Российской Федерации. При этом Банк в целях защиты от некачественной оценки вправе провести оценку качества оказываемых услуг. Выбор Банком Оценочной организации определяется с целью снижения рисков, связанных с оценкой имущества, принимаемого в залог при кредитовании.

Оценочная организация (юридическое лицо), имеющая рекомендацию Банка, персонифицируется с конкретными Оценщиками, с которыми у данной организации заключен трудовой договор и которые имеют право выступать исполнителями работ по

оценке имущества Клиентов/Залогодателей Банка в рамках взаимодействия в соответствии с Критериями отбора.

При включении Оценочной организации в перечень рекомендуемых Банком отчеты для Банка об оценке имущества могут выполнять только заявленные в Предложении о партнерстве Оценщики, по которым Банк провел экспертизу представленного пакета документов и не выявил нарушений профессиональной деятельности Оценщика в соответствии с требованиями Банка и законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность.

Критерии отбора Оценщиков для взаимодействия разработаны на основе законодательства Российской Федерации в части оценочной деятельности и защиты конкуренции, «Рекомендаций по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками» (разработанных Комитетом АРБ по оценочной деятельности и согласованных Федеральной антимонопольной службой России 06.05.2009) (далее – Рекомендации по критериям отбора оценщиков).

В соответствии с Рекомендациями по критериям отбора оценщиков при необходимости проведения оценки имущества в качестве обеспечения обязательств перед Банком с целью обеспечения требуемого качества оценки и снижения временных издержек Банк рекомендует своим клиентам и заемщикам обращаться к Оценочным организациям, в отношении которых принято положительное решение о сотрудничестве.

С целью проведения отбора Оценочных организаций Банк публикует на интернет-сайте Банка объявление о возможности направить в Банк Предложение о партнерстве. Отбор Оценочных организаций проводится в соответствии с процедурами и условиями, приведенными в Критериях отбора.

Предложение о партнерстве может направить в Банк любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также физическое лицо, занимающееся индивидуальной предпринимательской деятельностью в области предоставления оценочных услуг.

Предложение о партнерстве Оценочной организации составляется и направляется на имя начальника Отдела по работе с залогами, при этом в нем должны найти отражение следующие обстоятельства:

- подтверждение ознакомления Оценочной организации с требованиями, предъявляемыми Критериями отбора;
- обязательство неукоснительного соблюдения требований Банка, указанных в Критериях отбора;
- выражение однозначного понимания возможных последствий неисполнения и/или нарушения требований Банка, указанных в Критериях отбора;
- выражения согласия с тем, что направление в Банк документов и аналитических материалов для рассмотрения кандидатуры Оценочной организации на предмет взаимодействия не является гарантией (основанием для возникновения обязательства со стороны Банка) внесения Оценочной организации в перечень рекомендованных Банком;
- выражение согласия с тем, что предоставленные Банку документы и аналитические материалы не подлежат возврату, в том числе в случае отказа Оценочной организации во взаимодействии.

Оригинал Предложения о партнерстве и комплект документов, оформленные в соответствии с требованиями Критериев отбора, Оценочной организацией направляются в запечатанном конверте на имя начальника Отдела по работе с залогами по юридическому адресу Банка. О результатах рассмотрения Предложений о партнерстве Банк уведомляет Оценочную организацию.

Включение Оценочной организации в перечень рекомендуемых Банком означает возможность принятия Банком отчетов Оценочной организации об оценке имущества, рассматриваемого в качестве Обеспечения по предоставляемым Банком продуктам по направлениям в рамках установленных нормативными документами Банка категорий Клиентов Банка и/или соответствующих продуктовых линий.

Банк вправе не рассматривать Предложение о партнерстве (без уведомления Оценочной организации и без объяснения причин) в следующих случаях:

- при установлении недостоверности сведений, содержащихся в документах;
- при непредоставлении/предоставлении не в полном объеме Оценочной организацией необходимых документов в составе Предложения о партнерстве;
- при установлении факта проведения ликвидации/процедуры банкротства Оценочной организации (юридического лица);
- при установлении факта приостановления отдельных видов деятельности Оценочной организации (юридического лица) в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а также выявления действий Оценщика/Оценочной организации, носящих противоправный характер;
- при выявлении репутационных рисков.

Банк вправе исключить Оценочную организацию из перечня рекомендованных в следующих случаях:

- несоответствие требованиям Критериев отбора;
- несоответствие законодательству Российской Федерации, регулиющему оценочную деятельность;
- предоставление недостоверных результатов оценки, наличие ошибок, искажений, неправомерных допущений/выводов/обобщений/методологии в отчете об оценке имущества;
- установление факта проведения ликвидации/процедуры банкротства Оценочной организации (юридического лица);
- выявление репутационных рисков;
- иные выявленные нарушения.

Банк принимает решение и уведомляет Оценочную организацию о вынесении предупреждения или об исключении из перечня рекомендованных Банком. Оценочные организации, в отношении которых Банком было принято решение об исключении из числа рекомендованных, могут быть включены в перечень при повторной подаче документов при соответствии Критериям отбора, но не ранее чем через один год.

Перечень требований, предъявляемых Банком к оценочным организациям, и актуальный перечень Оценочных организаций, рекомендованных Банком, размещаются на интернет-сайте Банка в сети Интернет по адресу www.rncb.ru.

Отчеты об оценке имущества, выполняемые Оценочными организациями, должны соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), требованиям саморегулируемых организаций (в которых состоят Оценщики), а также другим федеральным законам и стандартам, которые могут быть приняты после опубликования Критериев отбора.

Основным требованием к форме изложения отчета об оценке является его представление в таком виде, чтобы любой пользователь на основе изложенной в отчете информации мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения рыночной/иной стоимости оцениваемого объекта.

При получении отчета от Оценщика, не рекомендованного Банком в соответствии с Рекомендациями по критериям отбора оценщиков, в качестве мер защиты от некачественной оценки Банк вправе провести проверку:

- правоспособности Оценщика;
- деловой репутации Оценщика/Оценочной организации;
- соответствия отчета об оценке нормам законодательства и федеральным стандартам,
- достоверность информации, приведенной в отчете, и иных факторов, влияющих на достоверность результата оценки.

При несоответствии Оценщика, и/или Оценочной организации, и/или отчета об оценке законодательству Российской Федерации, и/или требованиям Банка, и/или Рекомендациям по критериям отбора оценщиков Банк вправе отказаться от использования данного отчета об оценке. Банк вправе с согласия собственника отчета

либо на основании договора на проведение оценки передать отчет на экспертизу в органы, наделенные полномочиями по проведению такой экспертизы.

Требования Банка к Оценочным организациям/Оценщикам

Оценочные организации/Оценщики должны соответствовать следующим требованиям:

- срок работы Оценочной организации на рынке оценочных услуг – не менее одного года (стаж работы в оценочной деятельности – не менее одного года для физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя);

- наличие у Оценочной организации в штате не менее двух лиц (с которыми у Оценочной организации заключены трудовые договоры), имеющих:

- документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами: высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- полис страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ на сумму не менее 3 млн руб.;
- членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- стаж работы (оценочной деятельности) в Оценочной организации не менее одного года (подтвержденный документом об образовании и записями в трудовой книжке).

- наличие системы контроля качества выполняемых Оценщиком работ по оценке имущества;

- наличие документов, подтверждающих положительный опыт сотрудничества или взаимодействия с кредитными организациями;

- положительная деловая репутация Оценочной организации/Оценщика, что подтверждается:

1. отсутствием негативного опыта работы с Банком за последний 1 год, в том числе отсутствием принятого ранее Банком решения в отношении Оценочной организации о прекращении сотрудничества с Банком в рамках оценки имущества для целей залога;

2. отсутствием у Оценочной организации/Оценщика репутационных рисков.

Требования к системе контроля качества работ, выполняемых Оценщиком при составлении отчета об оценке, должны быть изложены в письменной форме и утверждены руководителем Оценочной организации. В подтверждение предоставленных данных возможна ссылка на интернет-сайт организации, могут быть представлены копии соответствующих документов и т.д.

Признаки наличия системы контроля качества: наличие подробных внутрифирменных инструкций по порядку оценки и порядку проверки Отчетов; наличие сотрудника/отдела, отвечающего за контроль качества Отчетов; контроль качества предыдущего этапа на каждом последующем этапе процесса оценки; наличие обратной связи с Клиентом.

Требования Банка к услугам, предоставляемым Оценочными организациями / Оценщиками:

Оценщик должен лично осмотреть объект оценки, подтвердить соответствие фактического состояния объекта оценки технической документации, определить износ, произвести его фотографирование.

В случае необходимости Оценщик должен самостоятельно привлечь эксперта для определения износа, повреждений объекта оценки, иных факторов, влияющих на результаты оценки. Экспертом Оценщика может быть специалист, имеющий профессиональное образование в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Рекомендации Банка к Оценочным организациям / Оценщикам:

- Оценщик должен использовать сравнительный (рыночный) подход при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта (для имущества, рассматриваемого Банком в качестве основного Обеспечения).
- наличие у Оценочной организации/Оценщика материально-технической базы (материальных активов). В качестве подтверждения наличия материальных активов могут рассматриваться документы, подтверждающие право распоряжаться недвижимым имуществом, офисной техникой и другим имуществом, необходимым для осуществления оценочных услуг;
- наличие у Оценочной организации/Оценщика доступа к базам данных с рыночной информацией;
- включение Оценщиком в отчет об оценке Движимого имущества фотографий идентификационных признаков (заводских и инвентарных номеров, VIN, шильд и пр.), информации об интенсивности использования и работоспособности;
- наличие у Оценщика опыта оценки воздушных судов, водных судов, бизнеса (пакеты акций, доли компаний) и прочих специфических объектов и/или наличие специализации Оценщика при оценке узкоспециализированных активов;
- наличие у Оценщика документов об успешном прохождении обучения и сертификации по программам подготовки и повышения квалификации оценщиков.

Перечень документов, предоставляемых Оценочной организацией:

1. письменное предложение о Партнерстве по типовой форме;
2. опись документов по форме в соответствии с типовой формой;
3. анкета Оценочной организации по форме в соответствии с типовой формой;
4. документы, указанные в Описи документов.

Требования к оформлению Предложения о партнерстве:

- 1) сведения, которые содержатся в Предложении о партнерстве, не должны допускать двусмысленных толкований;
- 2) все документы, входящие в состав Предложения о партнерстве, должны быть составлены на русском языке;
- 3) при подготовке Предложения о партнерстве и документов, входящих в его состав, не допускается использование факсимильных подписей (все подписи должны быть оригинальными);
- 4) финансово-бухгалтерские документы подписывают руководитель Оценочной организации и главный бухгалтер;
- 5) верность копий документов, предоставляемых в составе Предложения о партнерстве, должна быть подтверждена подписью руководителя и печатью Оценочной организации (если иное не указано в форме описи документов);
- 6) документы должны быть предоставлены в последовательности, строго определенной в описи документов, иметь сквозную нумерацию, а также должны быть прошиты, подписаны руководителем Оценочной организации и скреплены печатью

Непредставление необходимых документов в составе Предложения о партнерстве, наличия в представленных документах недостоверных сведений об Оценочной организации/Оценщиках является основанием для нерассмотрения Банком Предложения о партнерстве без уведомления и объяснения причин.