РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Обзор ключевых изменений в оценочной деятельности

SRG Group of companies

Подготовлен экспертами Группы компаний SRG

Из настоящего обзора вы узнаете главное об актуальных и запланированных изменениях в оценочной отрасли РФ.

Изменения процедуры закупки оценочных услуг

22 апреля состоялся круглый стол «Закупка оценочных услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Вопросы и правовое применение». Организатором мероприятия выступил Комитет по финансовым услугам «Деловой России».

В работе круглого стола принял участие Председатель Комитета по оценочной деятельности РГУД Вовк Антон Сергеевич, а также представители профильных федеральных министерств и ведомств, Правительства Московской области, кредитных, аудиторских, экспертных, научных и других организаций, руководители крупных оценочных компаний. Модерировал дискуссию сопредседатель бизнес-объединения Антон Данилов-Данильян.

Основное направление дискуссии задал Фёдор Спиридонов, руководитель подкомитета по оценочной деятельности Комитета по финансовым услугам «Деловой России», Управляющий партнер Группы компаний SRG. Он рассказал, что именно мешает развитию оценочной отрасли.

В частности, при закупке оценочных услуг для государственных и муниципальных нужд по 44-ФЗ значимость критериев распределяется так: *на нестоимостные критерии приходится только 40%, тогда как на цену – 60%.* В качестве решения Фёдор предложил изменить значимость критериев. Таким образом можно добиться повышения качества оценки, квалификации специалистов, развития конкуренции оценочных компаний и роста прозрачности их деятельности.

В завершение круглого стола состоялось обсуждение и составление резолюции. Участники поддержали инициативу внести изменения в Правила оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 28.11.2013 N 1085.

Так, предлагается установить для оценочных услуг минимальную значимость стоимостных критериев – 30%, и максимальную значимость нестоимостных критериев – 70%.

Данное предложение будет направлено на согласование и утверждение в Совет по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ, Федеральную налоговую службу России, Министерство финансов России, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, а также в профильные общественные объединения.

Единый реестр оценщиков: польза и риски

Минэкономразвития России подготовило законопроект о создании реестра сведений об отчетах оценщиков. Изменения планируется внести в Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Как следует из законопроекта, действительными будут признаны только отчеты об оценке, включенные в реестр.

В информационную систему предлагается вносить сведения об оценщике, договоре на проведение оценки, самом объекте, реквизиты отчета и его ключевые выводы. Кроме того, там будет информация об изменениях, внесенных в отчет, и другие данные.

Планируется, что реестр будет состоять из двух частей:

- открытой – с общими сведениями;
- закрытой, данные в которой можно посмотреть только по запросу от госорганов.

Безусловно, реестр отчетов – инструмент полезный, в частности, он позволит обеспечить прозрачность и достоверность отчетов, избежать наличия двух документов с разной стоимостью одного и того же объекта.

Однако есть риски, о которых не стоит забывать

Один из них связан с целями оценки. Если оценка является обязательной и затрагивает публичные интересы государства, то вполне оправдано упорядочить информацию и доступ к ней государственных органов. Если же это коммерческая оценка, которая не регулируется ст. 8 Закона об оценочной деятельности, то размещение отчетов, которые содержат коммерческую информацию в открытом доступе, даже если это закрытая часть реестра, сопряжено с опасностью нарушения конфиденциальности.

Оценка бизнеса, сложных имущественных комплексов часто проводится вместе с тестом на обесценение активов. Для этого оценщик часто собирает и приводит в отчете бюджеты и стратегии развития предприятий, сведения об основных покупателях и поставщиках, основные условия ключевых контрактов и прочую коммерческую информацию. Неправомерный доступ к таким данным может нанести вред предприятиям, чьи отчеты об оценке будут в открытом доступе.

Процедура оценки передаваемого имущественного взноса Российской Федерации в организации может измениться

16 апреля на официальном сайте Минфина России была опубликована новость о том, что разработан законопроект, исключающий необходимость проведения оценки имущества, которое безвозмездно передается в качестве взноса Российской Федерации в некоммерческие организации. Текст самого документа в публичном доступе отсутствует.

Предполагается, что передача будет осуществляться по цене, определенной исходя из кадастровой стоимости недвижимости или исходя из балансовой стоимости имущества. В отношении акций акционерных обществ – по их номинальной стоимости.

В качестве мотивации в разработке данного законопроекта описана экономия денежных средств на оценке и сокращение сроков.

Однако не стоит забывать о возможных рисках

- Завышенный вклад в УК НКО вводит в заблуждение контрагентов Фонда и наносит вред общественным интересам (см. аналогию с взносом имущества в ООО).
- Заниженный вклад может размыть долю государства в НКО и повлечь к утере контроля или ограничениям в принятии решений (зависит от Устава).
- Некорректное отображение в бухгалтерском учете.
- Искажение уставного капитала гос. корпораций.
- Риск налоговых споров при отчуждении имущества.
- Проблемы, связанные с дальнейшим распоряжением имуществом.

Продление квалификационных аттестатов оценщиков

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов оценщиков продлевается:

- для аттестатов, выданных до 31.10.2017 г., - на 10 месяцев;
- для аттестатов, выданных с 01.11.2017 г. по 31.01.2018 г., - на 7 месяцев;
- для аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г., – на 4 месяца.

Таким образом, переоформлять аттестаты не нужно.

Заказчикам и пользователям отчетов необходимо быть внимательными при выборе оценщика и следить, чтобы срок действия квалификационных аттестатов не истёк.

Упрощенная система подтверждения квалификации

В начале октября 2020 года Министерство экономического развития выступило с инициативой «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257 «Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов».

Ведомством предлагается ввести понятие «подтверждение квалификации» по упрощенной форме для практикующих оценщиков, имеющих квалификационные аттестаты.

На данный момент инициатива находится на стадии подготовки заключения об оценке регулирующего воздействия. Предполагается, что документ может вступить в силу с 15 мая 2021 года.

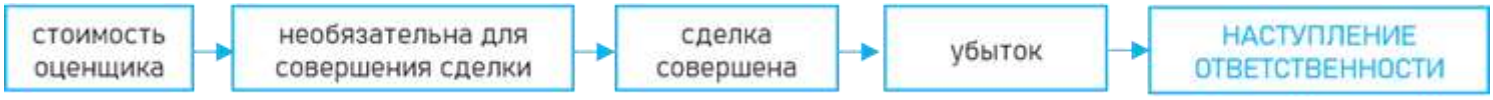
Уточнение норм имущественной ответственности и требований к оценочным компаниям

На текущий момент на рассмотрении находится законопроект Минэкономразвития «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в части уточнения положений, устанавливающих права и обязанности, в том числе требования при заключении и исполнении договоров на проведение оценки». Документ затрагивает вопрос ответственности оценщика и эксперта перед заказчиком и по прогнозам может вступить в силу в этом году.

Законопроект предлагает ввести возмещение убытков независимо от обязательности использования стоимости, определенной оценщиком.

Сейчас

Предполагается



Также документ затронет порядок возмещения убытков. Предлагается отказаться от механизма полной имущественной ответственности оценщика и оценочных компаний за причинённый ущерб и усилить роль страхования.

Существующий порядок выплат из компенсационного фонда

Предполагаемый порядок выплат из компенсационного фонда

Согласно законопроекту, увеличится минимальный размер страховки:

- оценщика – до 5 млн рублей (сейчас – 300 тыс. руб.);
- оценочных компаний – до 10 млн рублей (сейчас – 5 млн руб.).

Также изменяется порядок пополнения компенсационного фонда СРО оценщиков в случае снижения его размера ниже минимального при осуществлении выплат.

Кроме того, в документе уточняются требования ко всем оценочным компаниям.

Для всех компаний

- Наличие в штате не менее 2 оценщиков по основному месту работы. Тогда как в соответствии с действующим законодательством, возможна работа специалистов по совместительству.

Для компаний, оценивающих гос. имущество

- Наличие в штате не менее 5 оценщиков.
- Не менее 2 оценщиков с 5-летним членством в СРО, не менее 5 отчетов по оценке недвижимости либо движимого имущества, не менее 2 отчетов по оценке бизнеса (в зависимости от объекта оценки).
- Отсутствие серьезных мер дисциплинарного воздействия (приостановление, исключение).
- Существование компании не менее 5 лет.

Перечисленные меры, по задумке Минэкономразвития, позволят выстроить совместную ответственность эксперта и оценщика за качество предоставляемых услуг и сделать более прозрачным отбор для компаний, оценивающих государственное имущество.

Создание апелляционного органа

Еще одно важное изменение – создание апелляционного органа при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития.

В рамках существующего законодательства можно написать жалобу на отчет об оценке в дисциплинарный комитет Саморегулируемой оценочной организации. Если жалоба не будет удовлетворена, можно обращаться в суд.

В настоящий момент рассматривается возможность оспаривания отчета об оценке в апелляционном органе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития в досудебном порядке.

Если заявителя не устроит итог рассмотрения претензии в дисциплинарном комитете СРО, можно оспорить его решение в апелляционном органе при Минэкономразвития.

Данный законопроект позволит сделать возможным внесудебное урегулирование споров в отношении результата рассмотрения жалоб заявителей в СРО.