



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Исх. № 804
от 12 ноября 2021 года

**Министру экономического развития
Российской Федерации**

М.Г.Решетникову

125039, г. Москва, Пресненская наб., д. 10,
стр. 2
mineconom@economy.gov.ru

Уважаемый Максим Геннадьевич!

В настоящее время на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов regulation.gov.ru размещены проекты следующих Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (ID проекта 01/02/10-21/00122039) (далее – Проект), проводится общественное обсуждение Проекта и независимая антикоррупционная экспертиза.

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (далее – СРО «СФСО») в целом поддерживает тенденцию на гармонизацию федеральных стандартов оценки, применяемых на территории Российской Федерации, и международных стандартов оценки (далее – МСО).

Вместе с этим сам процесс разработки Проекта был реализован с нарушением требований ст. 20 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (данная позиция была направлена национальным объединением саморегулируемых организаций Союз «СОО» в Министерство экономического развития Российской Федерации исх.№ 10030 от 11.11.2021 г.).

Кроме того, в самом представленном Проекте федеральных стандартов оценки имеется целый ряд существенных противоречий и замечаний, в связи с которыми в настоящий момент в текущей редакции Проект не может быть принят, а именно:

1. Принятие новых общих стандартов оценки является преждевременным без разработки новых объектных стандартов оценки, заменяющих действующие редакции старых стандартов (ФСО 7, 8, 10, 11). Полноценный анализ проекта новых стандартов возможен в случае наличия полного набора новых стандартов, позволяющих всесторонне рассмотреть предлагаемые стандарты на непротиворечивость и полноту.

2. Проект Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (далее – проект ФСО I) закрепляет в числе общих стандартов оценки также Федеральный стандарт оценки «Экспертиза отчета об оценке (ФСО XII)», текст которого в приложениях к проекту отсутствует.

Учитывая, что в настоящее время действует Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328 (ред. от 20.02.2017) "Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)» и его отмена действующим проектом не предусмотрена, введение в структуру общих стандартов оценки стандарта ФСО XII также представляется преждевременным.

3. Согласно п. 17 проекта ФСО I введено понятие существенности, под которым понимается «степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности».

При этом какие-либо критерии и порядок отнесения информации к существенной/несущественной проектом не предусмотрены, что создает риски для различной субъективной трактовки оценщиками и пользователями отчета данного параметра и манипулирования.

4. Проект Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (далее – проект ФСО II) вводит понятие «равновесной стоимости», определение которой не предусмотрено Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно предлагаемому п.15 проекта ФСО II «равновесная стоимость – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки».

Каким образом предполагается применять данный вид стоимости, для каких целей и как это соотносится с действующим федеральным законодательством, например, о приватизации государственного имущества (178-ФЗ¹, 159-ФЗ²) или об изъятии имущества для государственных нужд, проект не раскрывает, однозначные критерии предпосылок, при которых должна выбираться данная стоимость, отсутствуют.

Такая трактовка может в будущем привести к тому, что в рамках конкретных сделок, например, при выкупе государственного имущества в рамках Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ и последующем их оспаривании в судебном порядке, можно будет говорить о том, что по всем признакам налицо имеет место быть не рыночная, а равновесная стоимость.

5. В Проекте стандартов отсутствуют пояснения, разъясняющие случаи применения различных видов стоимости как в случае обязательных оценок, так и случае необязательных оценок.

6. В оценочной и судебной практике широко используется понятие «действительная стоимость»³. Считаем целесообразным в проекте ФСО II разъяснить соотношение между действительной и рыночной стоимостями.

¹ Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О приватизации государственного и муниципального имущества"

² Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

³ Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об обществах с ограниченной ответственностью"

7. В проекте ФСО II отсутствует ряд видов стоимости, широко используемых в международной и российской практике оценки, в том числе «ликвидационная стоимость».

Проект лишь содержит пояснение, что «ликвидационная стоимость, определение которой дано в статье 3 Федерального закона, является частным случаем стоимости при вынужденной продаже».

Термин «ликвидационная стоимость» определен в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ и МСО, поэтому представляется оправданным его включение в новый стандарт.

8. Согласно п. 5 проекта ФСО II «дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка...». Таким образом, дата оценки может быть датой в будущем, поскольку большая часть отчетов об оценке составляется оценщиками именно для целей совершения будущих сделок. Пределы и ограничения использования таких «будущих» дат оценок в проектах новых стандартов оценки не раскрыты.

Кроме того, в п. 11 проекта ФСО I приведено иное понятие даты оценки, а именно – это «дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)».

Дополнительно обращаем внимание, что п. 5 проекта ФСО II определяет, что «дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки», однако не раскрыто, как именно дата оценки влияет на процесс учета данной информации оценщиком.

9. В соответствии с п. 21 проекта ФСО II «стоимость, как правило, определяется без затрат продавца и покупателя на совершение сделки (транзакционных издержек) и налогов, подлежащих уплате непосредственно в результате совершения сделки (в частности налога на добавленную стоимость)».

Такая трактовка существенно отличается от редакции п.210.1 МСО, где речь идет об определении стоимости «безотносительно затрат», а не «без них», и приведет к путанице и двоякому толкованию в процессе очищения от вышеуказанных параметров.

10. Согласно п. 2 проекта Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (далее – проект ФСО III) «процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита».

При этом согласно п. 10 и 12 проекта ФСО III оценщик анализирует исходную информацию на предмет ее достоверности, достаточности, надежности и существенности» даже при условии подтверждения ее в соответствии с п. 14 проекта данного ФСО. При этом критерии по признанию информации надежной и достоверной отсутствуют.

Таким образом, на оценщика по сути возлагается обязанность по проведению аудита информации для выражения мнения о достоверности представленной информации в противоречие п. 2 проекта данного стандарта.

11. В соответствии с п. 3 проекта ФСО III «в процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России».

Обязательными к применению согласно действующему законодательству являются именно стандарты оценки, в то время как методические рекомендации рекомендуют. Таким образом, учитывая приведенные в п. 18 проекта ФСО I значения понятий «должен», «следует», «может», необходимо скорректировать п. 3 проекта ФСО III в части исключения однозначной обязанности соблюдать документ, который носит рекомендательный характер.

12. Согласно п. 7 проекта Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (далее – проект ФСО V) «при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать ... соответствие цены аналога его характеристикам в

сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения».

При этом ни о каких критериях завышенности/заниженности цен предложения в проекте ФСО V речи не идет, какие-либо показатели данных «характеристик» аналогов отсутствуют.

Таким образом, оценщику по сути невозможно будет соблюсти требования данного федерального стандарта, поскольку на рынке всегда будет иметься разнонаправленная по значениям информация цен предложений с субъективными характеристиками «завышенности/заниженности».

13. Согласно п. 2 проекта Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (далее – проект ФСО VI) «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту в области оценки, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

Введение положения о «квалифицированности» такого лица свидетельствует о том, что и в порядок работы СРО оценщиков с поступающими жалобами на отчеты об оценке, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29.10.2020 №718⁴, также необходимо вносить соответствующие изменения, поскольку зачастую заявители жалобы, не обладающие должной квалификацией по оценке, направляют в СРО жалобы на те положения отчета об оценке, которые им кажутся непонятными, а значит и ошибочными.

Таким образом, в п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 29.10.2020 №718 необходимо внести следующие изменения:

«2. Письменное обращение (жалоба) физического или юридического лица (далее - заявитель) в саморегулируемую организацию оценщиков о нарушении членом саморегулируемой организации оценщиков требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, правил деловой и профессиональной этики, содержащее доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя, должно содержать:

5) предмет обращения: указание на нарушение членом саморегулируемой организации оценщиков требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, правил деловой и профессиональной этики, составленное квалифицированным специалистом в области оценки».

14. В соответствии с п.8 проекта ФСО VI «подтверждение информации, полученной из внешних источников, согласно подпункту 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки должно быть выполнено следующим образом:... в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе».

Вместе с этим в настоящее время оценщики часто используют в расчетах данные платных

⁴ Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2020 N 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"

справочников, распространение и копирование которых запрещено и защищается авторскими правами издателей.

15. В соответствии с п.11 проекта ФСО VI «в отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям могут относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности, связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки».

Какие-либо характеристики и критерии факторов неопределенности в проекте отсутствуют.

Данный перечень замечаний по представленным Проектам федеральных стандартов оценки не является исчерпывающим.

На основании вышеизложенного, а также учитывая тот факт, что с оценочным сообществом обсуждение Проекта не проводилось, СРО «СФСО» выступает против принятия в текущей редакции проектов следующих Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (ID проекта 01/02/10-21/00122039).

С уважением,

Президент СРО «СФСО»,
Член Совета
предпринимателей города Москвы
Тел.8-916-800-40-48



М.А. Скатов