

Экспертиза отчетов об оценке в РФ

Законодательная база

Законодательство РФ содержит следующие три случая обязательного проведения экспертизы отчетов об оценке.

1. Согласно статье 130 «Оценка имущества должника» Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» орган, уполномоченный¹ на подготовку заключений по отчетам оценщиков, проверяет отчет об оценке и готовит мотивированное заключение, содержащее обоснование несоответствия отчета об оценке законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки или недоверности сведений, используемых в отчете об оценке, которое направляется арбитражному управляющему и в саморегулируемую организацию оценщиков (далее - СРОО), членом которой является оценщик, составивший данный отчет. СРОО обязана представить арбитражному управляющему и в уполномоченный орган экспертное заключение по отчету об оценке с обоснованием его соответствия или несоответствия вышеуказанным требованиям.

В случае если СРОО представила экспертное заключение о несоответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету, рыночная стоимость имущества, определенная в соответствии с данным отчетом, признается недоверной и не может быть использована для утверждения начальной цены продажи предприятия должника, иного имущества должника.

2. Согласно статье 77 «Определение цены (денежной оценки) имущества» Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» «в случае, если владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование и определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения эмиссионных ценных бумаг общества, цены выкупа акций общества (далее - цена объектов) в соответствии с настоящей статьей осуществляется советом директоров (наблюдательным советом) общества, обязательным является уведомление федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о принятом советом директоров (наблюдательным советом) общества решении об определении цены объектов»². В уполномоченный орган¹ представляется копия отчета оценщика об оценке в случае, если его привлечение для определения цены объектов в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, и в иных случаях, если для определения цены объектов привлекался оценщик. Уполномоченный орган, в случае принятия им решения о несоответствии отчета об оценке, подготовленного оценщиком, стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности, вправе направить мотивированное заключение в СРОО, членом которой

¹ В настоящее время - Росимущество

² в случаях:

- определения денежной оценки имущества, вносимого в оплату акций, при оплате дополнительных акций неденежными средствами (пункт 3 статьи 34 Закона об акционерных обществах);
- определения цены, по которой оплачиваются дополнительные акции общества, размещаемые посредством подписки (пункт 1 статьи 36 Закона об акционерных обществах);
- определения цены, по которой оплачиваются эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые посредством подписки (пункт 1 статьи 38 Закона об акционерных обществах);
- определения цены приобретения обществом размещенных акций (пункт 4 статьи 72 Закона об акционерных обществах);
- определения цены выкупа акций обществом у акционеров (пункт 3 статьи 75 Закона об акционерных обществах);
- определения цены отчуждаемого или приобретаемого имущества (услуг) в рамках крупной сделки (пункт 2 статьи 78, пункт 2 статьи 79 Закона об акционерных обществах);
- определения цены отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг в рамках сделки с заинтересованностью (пункт 7 статьи 83 Закона об акционерных обществах).

является оценщик, осуществивший оценку, для проведения его экспертизы.

В случае подготовки СРОО по итогам экспертизы отрицательного заключения, цена объектов, определенная советом директоров (наблюдательным советом) общества в соответствии с настоящей статьей, признается недостовойной.

3. Согласно статье 7 Федерального закона от 05.01.2006 N 7-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об акционерных обществах", статьи 84.7 и 84.8 Федерального закона «Об акционерных обществах» при выкупе лицом, которое приобрело более 95 процентов акций открытого общества, ценных бумаг открытого общества по требованию данного лица или владельцев оставшихся акций цена выкупаемых ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящей статьей, не может быть ниже стоимости, определенной независимым оценщиком в отчете об оценке ценных бумаг и подтвержденной СРОО при проведении экспертизы такого отчета. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, а также требования и порядок выбора СРОО, осуществляющей проведение экспертизы, определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим регулирование оценочной деятельности.

В отличие от двух первых случаев, экспертиза может проводиться СРОО, членом которой оценщик, составивший отчет, не является.

Таким образом, во всех трех случаях обязательного проведения экспертизы, предусмотренных законодательством, экспертиза направлена, в первую очередь, на проверку стоимости, определенной в отчете об оценке, в рамках проверки соблюдения оценщиком требований законодательства. При этом отсутствует единый подход к результатам экспертизы: в первом случае - это признание недостовойной стоимости, полученной в отчете, во втором - цены, установленной на основе отчета об оценке, в третьем – результатом экспертизы должно стать подтверждение стоимости в отчете.

Порядок проведения экспертизы отчетов об оценке

Законодатель не установил единый порядок проведения экспертизы отчетов об оценке. Согласно п.11 Федерального стандарта оценки № 1³ «При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.»

Термины достаточности и достоверности раскрыты далее в п. 19 ФСО №1. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Порядок проведения экспертизы применительно к вышеуказанному третьему случаю обязательного проведения экспертизы установлен Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2006 г. N 303. Данный порядок в обобщенной форме содержит требования законодательства к отчету об оценке применительно к проведению экспертизы, и уточняет, что в результате экспертизы выдается либо мотивированное положительное экспертное

³ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

заключение, которое является подтверждением рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, либо отрицательное.

Кроме порядка проведения экспертизы отчетов об оценке, установленного для третьего случая, порядок экспертизы был регламентирован для Росимущества Приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 №185 «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке», однако в связи с преобразованием ФАУФИ в ФАУГИ данный приказ утратил силу.

Национальным советом по оценочной деятельности (НСОД) подготовлены «Рекомендации НСОД по проведению экспертизы отчетов по оценке» (Протокол № 3 от 05 марта 2009 г.). В данном документе НСОД рекомендует всем потребителям услуг по оценке, с целью получения квалифицированных объективных экспертных заключений, привлекать для проведения экспертиз отчетов об оценке экспертные советы СРОО.

В законодательстве СРОО в общем случае не ограничены в отношении проведения экспертизы отчетов об оценке оценщиков, являющихся членами других СРОО. Кроме того, законодательством в отношении экспертизы отчетов об оценке не установлены какие-либо ограничения в отношении субъектов, имеющих право проводить экспертизу отчетов об оценке. Вместе с тем во всех случаях обязательного проведения экспертизы отчетов об оценке в качестве такого субъекта определены СРОО, при этом как указано в статье 24.2 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г экспертизу отчетов об оценке ценных бумаг, а также экспертизу иных видов отчетов оценщиков в соответствии с законодательством осуществляет экспертный совет СРОО.

СРОО самостоятельно утверждают собственные положения о проведении экспертизы. При этом, например, у Российского общества оценщиков есть два документа: «Положение о порядке проведения экспертизы отчетов Российским обществом оценщиков» от 27 мая 2009 года и «Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке» 25 июня 2008 г. В первом описывается общие и организационные положения, во втором методические.

Проблемы экспертизы отчетов об оценке

Краеугольным камнем противоречий существующих положений по экспертизе отчетов об оценке является отношение к выявлению и указанию замечаний, существенно влияющих на стоимость, в терминах законодательства: проверка достоверности и наличия фактов введения в заблуждение. Существующие положения различных СРОО предполагают возможность проведения экспертизы на соответствие законодательству без проверки на наличие таких замечаний. В частности, вышеуказанные Методические рекомендации РОО содержат административную экспертизу (экспертизу соблюдения) и техническую экспертизу, которые допускают отсутствие проверки точности расчетов и достоверность данных. При этом в определении административной экспертизы указано, что она проводится для проверки всем требованиям или нормам (Федеральным стандартам оценки и Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г).

В настоящее время отсутствуют четкие единые требования к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятные всем субъектам рынка оценочных услуг. В тоже время экспертные советы СРОО, множество государственных и коммерческих организаций (в т.ч. ФАУГИ и его территориальные органы, Комитеты по управлению имуществом субъектов РФ и муниципальных образований, РЖД, МРСК, Газпром, Лукойл, Госкорпорации, банки и многие другие) проводят экспертизу отчетов об оценке и выносят своё решение о качестве работы оценщиков. Опыт общения с экспертами, проверяющими отчеты об оценке, показывает, что далеко не все они понимают сложность, важность и ответственность своей работы. Нередки случаи, когда экспертизу отчетов об оценке проводят специалисты, не имеющие необходимых знаний и опыта даже по оценке. В

результате в таких заключениях замечания носят не просто формальный, но зачастую и ошибочный характер. Оценщики, получив такое «заключение-рекламацию», не знают, что делать, и как реагировать на замечания эксперта. Подобное положение характерно для всех регионов России. На наш взгляд, также недопустима ситуация, когда на один и тот же отчёт об оценке в зависимости от того, кто проводит экспертизу, может быть выдано как положительное, так и отрицательное заключение или два отрицательных, но с замечаниями взаимоисключающими друг друга.

Не лучше и другая ситуация, когда выдаётся положительное заключение на отчёт об оценке, в котором содержатся ошибки, необходимость исправления которых очевидна, например, наличие двойного счёта или арифметические ошибки, существенно влияющие на величину рыночной стоимости. Вред такого «государственного» и «профессионального» подхода к экспертизе отчётов об оценке очевиден: в случае своевременного выявления факта подготовки такого «положительного» заключения и исправления ошибок, содержащихся в отчёте об оценке, итоговая величина рыночной стоимости изменяется в разы или в десятки раз, что, при совершении сделки по стоимости указанной в первоначальной версии отчёта, могло нанести ущерб, например, государству в миллиарды рублей.

Обучение экспертизе отчетов об оценке

С начала 2009 года ЗАО «Экспертный совет» провел цикл семинаров – мастер-классов «Экспертиза отчётов об оценке объектов недвижимости и бизнеса». Семинар был проведён в десяти региональных центрах России: г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Воронеж, г. Казань, г. Самара, г. Уфа, г. Екатеринбург, г. Челябинск, г. Пермь, г. Новосибирск.

Авторами и ведущими семинаров – мастер-классов являются А.В. Каминский и К.Е. Калинкина. А.В. Каминский в 2002-2005 гг. возглавлял Экспертный совет РОО, а затем с 2005г. по 2008г. работал заместителем начальника Управления – начальником отдела оценки Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Росимущества. К.Е. Калинкина, к.э.н., член Экспертного совета и вице-президент НП «СРО АРМО» в тот же период (2005-2008 гг.) организовывала и проводила экспертизу отчетов об оценке пакетов акций в Росимуществе. Семинар был подготовлен по результатам проведения в Росимуществе экспертизы более двенадцати тысяч отчетов об оценке собственности, стажировок специалистов территориальных управлений Росимущества, а также с учётом опыта лучших российских и международных оценочных компаний. Партнерами и организаторами семинаров выступали СРОО оценщиков и их региональные отделения: Ассоциация российских магистров оценки, Межрегиональный союз оценщиков, Российское общество оценщиков, Национальная коллегия специалистов-оценщиков, а также государственные органы власти, высшие учебные заведения и образовательные центры. Информационным партнёром ЗАО «Экспертный совет» является «Appraiser.ru. Вестник оценщика»

В семинарах приняли участие около 500 человек: члены экспертных советов СРО оценщиков, ведущие оценщики и эксперты оценочных компаний, сотрудники профильных подразделений государственных и муниципальных органов власти, выступающие заказчиками оценочных работ и осуществляющие экспертизу отчетов об оценке, представители крупных коммерческих структур, в том числе банков и финансово-промышленных групп.

На семинарах, на основе содержательной части фрагментов заключений Росимущества и СРОО, рассматривались нарушения законодательства об оценочной деятельности, допущенные оценщиками в отчётах об оценке объектов недвижимости и бизнеса, обсуждаются варианты их исправления. Основное внимание уделялось рассмотрению ошибок, исправление которых существенно влияет (может повлиять) на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки. Участники семинара имели возможность закрепить рассмотренный материал на мастер-классе в процессе

самостоятельной подготовки замечаний на фрагменты реальных, но обезличенных отчётов об оценке с последующим обсуждением и анализом их работы авторами семинара.

На семинарах рассматривались примеры экспертных заключений, содержащих ошибочные замечания, подготовленные различными организациями. На конкретных примерах демонстрировались ответственность экспертов за решения, принятые на основе подготовленных ими заключений на отчёты об оценке, предлагались эффективные механизмы защиты оценщиков от произвола некомпетентных экспертов.

В начале семинара участники часто высказывали мнение, что экспертизой отчетов могут заниматься оценщики, обладающие базовыми знаниями в области оценки, а возможно и не имеющие таковых. Мастер-класс по подготовке экспертных заключений показал участникам семинара, что подготовить качественное отрицательное заключение на отчёт об оценке очень непросто. По результатам мастер-класса все участники семинара признали, что экспертами должны быть только наиболее опытные оценщики. В случае наличия ошибок в отчёте об оценке эксперт должен не только выявить их, но и сформулировать замечания, понятные не только оценщику, но и заказчику отчёта, из которых ясна существенность нарушений с точки зрения влияния их на стоимость. На семинаре на конкретных примерах показывалось, что заказчика, в подавляющем большинстве случаев, не интересует экспертиза по формальным признакам. Нужна стоимостная экспертиза, направленная на выявление возможных ошибок в отчётах об оценке, существенно влияющих на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Разработка единых методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке.

14 июля 2009 года состоялось расширенное заседание Экспертного совета НП «АРМО», основным вопросом, рассматриваемым на Заседании, был вопрос о требованиях к проведению экспертизы отчетов об оценке, а также о требованиях к содержательной части экспертных заключений. На заседании присутствовали крупнейшие заказчики оценочных работ – представители Министерства обороны Российской Федерации, ОАО «РЖД», ОАО «ЛУКОЙЛ» и ГК «Олимпстрой».

Приглашенные представители заказчиков оценочных работ и экспертизы отчетов об оценке сошлись во мнении, что экспертиза отчетов об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности в РФ может производиться только с точки зрения стоимости объекта оценки. Они согласились с тем, что их интересует итоговая величина стоимости объекта оценки и возможные последствия неправильного ее определения, а именно, какой материальный ущерб может быть нанесен в результате использования неверной оценочной стоимости при проведении сделки. Таким образом, в экспертизе отчета об оценке заказчиков, прежде всего, интересует, содержит ли отчет об оценке ошибки, исправление которых влечет за собой существенное изменение стоимости. Итогом заседания стало принятие требований к содержательной части экспертного заключения на отчет об оценке, не соответствующий законодательству об оценочной деятельности в РФ. Также было принято решение о создании рабочей группы по разработке Методических рекомендаций по проведению экспертизы отчетов об оценке.

6 августа 2009 года состоялось первое заседание рабочей группы, в состав которой вошли: представители СРОО: НП «АРМО», НП «МСО», НП «ОПЭО»; члены СРО «РОО» и «СМАО»; представители государственных структур: Федеральная служба по финансовым рынкам, Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве, ГУ Московская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ, Фонд имущества г. Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургское ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН»); представители крупнейших корпоративных заказчиков оценки: ОАО «РЖД», ОАО «ЛУКОЙЛ», ГК «Олимпстрой», Фонд «РЖС», ОАО «Газпром», ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания», ГК «Ростехнологии»; представители банковских структур: ГК «Банк развития и внешнеэкономической

деятельности (Внешэкономбанк)», ОАО «Газпромбанк», ОАО «Российский Сельскохозяйственный Банк», Ассоциация Российских банков (АРБ).

На заседании вновь была поднята проблема существования множества видов экспертиз. Все участники рабочей группы согласились с тем, что административная и техническая экспертиза (в терминах Международных стандартов оценки (МСО)) не имеют права на существование, поскольку противоречат действующему законодательству об оценочной деятельности.

Рассматривались и другие методические проблемы экспертизы отчетов об оценке. В частности, оживленное обсуждение вызвал вопрос о необходимости осмотра объекта оценки при проведении экспертизы в связи с необходимостью проверки достоверности информации об объекте оценки. Большинство участников выразило мнение, что эксперт проводит экспертизу при допущении, что информация по объекту оценки, приведенная в отчете, может считаться достоверной, если у эксперта отсутствуют основания считать иначе; объектом исследования является отчет об оценке, а не объект оценки, а подтвердить характеристики объекта оценки на прошедшую дату оценки физически невозможно.

Результатом заседания группы стало утверждение структуры Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке и требований к содержательной части экспертного заключения на отчет об оценке.