



АССОЦИАЦИЯ

ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1477990162871
ИНН 7714403181
4-я ул. 8-го Марта, д.6А,
г. Москва, 125167
Тел. +7 (499) 406-06-05
E-mail: org@sroo-union.ru
www.sroo-union.ru

05.02.2015 № 1-002

на № _____ от _____

Министру экономического развития
Российской Федерации
г-ну А.В. Улюкаеву

125993, ГСП-3, г. Москва,
А-47, 1-я Тверская-Ямская ул., д.1,3

Уважаемый Алексей Валентинович!

В настоящее время на согласовании и утверждении в Минэкономразвития России находится проект Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» в новой редакции, которая предлагает дополнить этот нормативный документ новым разделом – «Требования к составлению и содержанию электронного паспорта отчета об оценке».

Обращаем Ваше внимание на то, что рабочая группа по подготовке изменений в утвержденные федеральные стандарты оценки при Минэкономразвития России, нарушила Распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.09.2013 №1744-р, которым был утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности».

Пункт 4 «дорожной карты» предписывает Минэкономразвития России в срок до октября 2014 года внести изменения в ФСО №3 «в части установления требований к электронной форме отчета об оценке по единым требованиям». Никаких иных новых понятий и определений этим предписанием не устанавливается, что указывает на исчерпывающий перечень изменений, подлежащих внесению в ФСО №1 и ФСО №3.

В нарушение требований «дорожной карты» рабочая группа по подготовке изменений в утвержденные федеральные стандарты оценки Минэкономразвития России включает в ФСО №1 и ФСО №3 новацию - «электронный паспорт к отчету об оценке» (ЭПО), которая резко изменяет баланс отношений между профессиональными оценщиками и заказчиками их услуг, а также узаконивает абсолютно новый формат оценочной деятельности в интересах исключительно банковского сегмента потребителей оценочных услуг. Не случайно именно представители банков, вошедшие в состав рабочей группы, внесли предложение о введении этой позиции в ключевой федеральный стандарт оценки.

Участников рабочей группы не смутил тот факт, «электронный паспорт к отчету об оценке» (ЭПО) по определению не может быть составной частью какого-либо стандарта, так как является предметом рассмотрения и результатом договорных отношений заказчика и исполнителя отчета об оценке.

В результате, вопреки предписанию п.4 «дорожной карты» о внесении изменений «в части установления требований к **электронной форме отчета об оценке по единым требованиям**», в итоговую редакцию стандарта было предложено включить следующую формулировку: «Состав и объем дополнительной информации, который необходимо включать в электронный паспорт отчета об оценке, определяются по согласованию с заказчиком оценки в задании на оценку. Электронный паспорт отчета об оценке предоставляется в виде файла формата XML, созданного с использованием XML-схем, предоставленных заказчиком оценки».

При этом разработчики стандарта, включив в итоговую редакцию стандарта понятие «электронный паспорт отчета об оценке» не приняли во внимание факт отсутствия данного понятия в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», что говорит об отсутствии правовой основы включения данного понятия в ФСО №3.

Члены Ассоциации «Объединение саморегулируемых организаций оценщиков», объединяющей большинство саморегулируемых организаций оценщиков, проанализировав представленный рабочей группой документ, пришли к однозначному выводу: произошла содержательная подмена двух понятий – «отчет об оценке в форме электронного документа» и «электронный паспорт к отчету об оценке (ЭПО)». Предложенная рабочей группой трактовка содержания термина «электронный паспорт к отчету об оценке» перечисляет, но не ограничивает явным образом объем сведений, подлежащих обязательному включению оценщиком в этот документ. Это дает заказчику возможность и право требовать от оценщика переноса в ЭПО всей информации из отчета об оценке.

Более того, поскольку полномочия по определению структуры ЭПО передаются с уровня регулятора на уровень заказчика оценочных услуг, неизбежной представляется ситуация, при которой каждый потребитель будет формировать **свой собственный формат ЭПО**, а каждый оценщик будет обязан выполнять эти неунифицированные требования. При этом ручное заполнение предназначенного для автоматической обработки документа XML в текстовом формате, с соблюдением уникальных требований различных заказчиков, представляет собой достаточно трудоемкий процесс. Все это значительно усложнит работу оценщиков и приведет отрасль в хаотическое состояние.

Следует отметить, что включение данной поправки в текст ФСО №3 полностью исключает возможность должного исполнения функций по проведению

экспертизы отчетов об оценке со стороны саморегулируемых организаций оценщиков. В соответствии с положениями ФСО №5, при проведении экспертизы отчетов об оценке, в том числе и об оценке принадлежащего государству имущества, саморегулируемой организацией оценщиков проводится проверка соответствия отчета об оценке требованиям федеральных стандартов оценки. При этом саморегулируемая организации оценщиков не может проверить исполнение оценщиком требования федерального стандарта оценки в части передачи заказчику ЭПО и соответствия этого ЭПО требованиям заказчика, т.к. саморегулируемая организация оценщиков не является стороной договора на проведение оценки и не имеет доступа к документам заказчика. Вместе с тем, действующие положения ФСО №5 не предусматривают возможности вариативной проверки отчета об оценке на его соответствие только определенным положениям стандартов.

Анализ предлагаемой в ФСО №1 и ФСО №3 поправки об ЭПО с точки зрения положений методики оценки регулирующего воздействия, утвержденной Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 мая 2013 г. N290, показывает, что она содержит следующие риски и негативные факторы для субъектов оценочной деятельности:

1. Риски невозможности обеспечения контроля соблюдения требований, вводимых новым регулированием.

Данные риски вызваны отсутствием четкой регламентации исполнения со стороны СРОО функций по экспертизе отчетов об оценке и функций по контролю за деятельностью оценщиков при проверке исполнения обязанности по предоставлению заказчику ЭПО, удовлетворяющего требованиям заказчика.

2. Риски недостаточности механизмов реализации предложенного способа регулирования для решения проблемы.

Данные риски вызваны отсутствием регламентации порядка согласования со стороны заказчика оценки требований к ЭПО. Существует риск установления необоснованно завышенных требований. Не урегулированы вопросы предоставления СРОО сведений об исполнении оценщиком обязанности по предоставлению ЭПО заказчику.

3. Риски высоких издержек применения участниками отношений установленных процедур.

Данные риски вызваны необоснованным обременением оценщиков и оценочных организаций дополнительными и нерегламентированными обязанностями по предоставлению ЭПО.

4. Риски для развития малого и среднего предпринимательства.

Данный риск связан, прежде всего, с необходимостью увеличения сроков оказания услуг по оценке в связи с необходимостью оформления нового документа - ЭПО, что однозначно увеличит расходы оценочных организаций.

5. Риски несоответствия предложенного способа регулирования уровню развития или распространения необходимых технологий.

В настоящий момент использование XML-схем востребовано только при проведении кадастровой оценки. Иные оценщики, не участвующие в кадастровой оценке, не используют данные схемы и не применяют соответствующее программное обеспечение. Включение предлагаемой поправки об ЭПО создаст для всех оценщиков дополнительную нагрузку по внедрению программ для работы с файлами в формате XML.

Учитывая изложенные обстоятельства, Ассоциация «Объединение саморегулируемых организаций оценщиков» **настаивает на исключении из текста ФСО №1 и ФСО №3 понятия «электронный паспорт к отчету об оценке»**, поскольку данный документ не имеет четко прописанной единообразной структуры, правовых границ, области применения и целевых отраслевых смыслов.

Просим Вас отнестись к консолидированной позиции российских оценщиков с вниманием и уважением и учесть ее при согласовании и утверждении новой редакции ключевого Федерального стандарта оценки.

С уважением,

Президент

Петровская Е.В.

