«Дорожная карта» по оценке

Министерство экономического развития РФ

Министерство экономического развития РФ разработало законопроект, который изменит процедуру оспаривания результатов кадастровой оценки. О том, каких ключевых изменений стоит ожидать, в интервью журналу «ЭС» рассказал заместитель министра экономического развития Николай Радиевич Подгузов.

Поправки в Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусматривают облегчение налогового бремени для бизнеса. Предполагаются ли в связи с этим (для законодательного баланса) поправки в Налоговый кодекс?

Вопросы, связанные с изменением налогового законодательства, находятся в ведении Минфина России. Наша задача состоит в создании условий для определения налогооблагаемой базы, исчисляемой исходя из кадастровой стоимости.

Вместе с тем упомянутые вопросы тесно взаимосвязаны. В действующем законодательстве не установлен правовой механизм, учитывающий особенности определения налоговой базы от кадастровой стоимости в случае ее изменения в течение налогового периода.

С учетом этого Минэкономразвития России подготовлены поправки, согласованные с Мин-

фином России. Предлагается включить в Закон об оценочной деятельности положения, предусматривающие применение измененной в результате оспаривания кадастровой стоимости с 1 января того года, в котором началось оспаривание.

Комитет Госдумы по вопросам собственности поддержал разработанный Минэкономразвития законопроект, который изменяет процедуру оспаривания результатов кадастровой оценки. Каких ключевых изменений стоит ожидать?

Если рассматривать этот закон в целом, то становится очевидно, что в него давно пора вносить изменения. Не секрет, что последнее время было много претензий к оценочной деятельности, возникали споры в профессиональном сообществе. Если наше предложение будет реализовано и с точки зрения процедуры урегулирования споров, и с точки зрения перераспределения полномочий между Национальным советом по оценочной деятельности (НСОД) и полномочным органом — Министерством экономического развития, это позволит уменьшить количество несправедливых решений. Речь идет о создании Совета по оценочной деятельности и процедуре досудебного оспаривания оценки.

Что касается нововведений, то это существенное увеличение срока, в течение которого заинтересованные лица могут подать заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению соответствующих споров, созданные при территориальных органах Росреестра в каждом субъекте (сейчас такой период ограничен шестью месяцами). И обязательное досудебное урегулирование споров в комиссиях для организаций и органов власти в отношении принадлежащих им объектов недвижимости.

Экспертная комиссия должна за месяц принять решение, в противном случае можно обращаться в суд. Недовольные результатами оценки физические лица имеют возможность обратиться в суд, минуя комиссию. Если механизм досудебного регулирования будет функционировать эффективно, это в значительной степени снимет нагрузку с судов и будет удобно и физическим, и юридическим лицам.

Если механизм досудебного регулирования будет функционировать эффективно, это в значительной степени снимет нагрузку с судов и будет удобно и физическим, и юридическим лицам.

Предполагается также изменение состава комиссии. Сейчас в нее входят главным образом представители органов власти и один представитель Национального совета по оценочной деятельности. Проектом поправок предполагается вместо представителей НСОД ввести в состав комиссии представителей предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков. Лица, замещающие государственные должности, в том числе в субъектах, состоящие на государственной и муниципальной службе, должны составлять не более половины членов комиссии.

В законопроект также включена временная норма проведения оценки — минимальный период составляет три года. За исключением городов федерального значения, для которых установлен срок два года. Это важный момент.

Предлагаются меры, направленные на совершенствование государственной кадастровой оценки, которые позволят снизить количество недовольных ее результатами.

Законопроектом предусмотрены нормы, уточняющие требования к решению о проведении государственной кадастровой оценки и обязывающие орган, принявший такое решение, разместить его на официальном сайте в Интернете, что позволит заинтересованным лицам узнать о предстоящей государственной кадастровой оценке не после утверждения ее результатов, как это в большинстве случаев происходит, а до процедуры.

Поскольку результат определения кадастровой стоимости в значительной степени зави-

сит от компетенции исполнителя, предлагается установить, что для проведения работ по определению кадастровой стоимости лица, имеющие права на заключение договора на проведение оценки, привлекаются на конкурсной основе.

Оценщик — ключевое звено в осуществлении оценки. Он должен иметь соответствующую профессиональную квалификацию, его членство в СРО должно быть обязательным.

Правительство установит и дополнительные требования к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости.

Для обеспечения прозрачности государственной кадастровой оценки законопроектом предусматривается «публичная экспертиза» проектов отчетов об определении кадастровой стоимости до проведения их экспертизы в саморегулируемой организации оценщиков и соответственно принятия заказчиками работ, что позволит всем заинтересованным лицам на завершающем этапе посмотреть предварительный результат и направить свои замечания по нему. При проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости также будет проводиться анализ учтенных и неучтенных исполнителем работ замечаний и соответствующих обоснований, содержащихся в справке о замечаниях.

В проекте есть нововведения по повышению открытости проведения государственной кадастровой оценки. Так, помимо включения в фонд данных государственной кадастровой оценки (доступные в Интернете на сайте Росреестра) проектов отчетов об определении кадастровой стоимости предлагается включение и решения о проведении государственной кадастровой оценки информации по заключенному договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости, а также сведений, перечень которых будет определен приказом Минэкономразвития России.

Как объяснить, что документ обязывает оценщика — физическое лицо состоять в СРО оценщиков, а юридическим лицам и ИП предоставляет право быть членом СРО оценщиков? Или то, что нет нормы, которая дает право физическому лицу заключать договор на оценку, такое право дается только юрлицам и ИП?

Оценщик — ключевое звено в осуществлении оценки. Он должен иметь соответствующую профессиональную квалификацию, на нем должна лежать основная ответственность за заключения, которые он делает. Это справедливо, и его членство в СРО должно быть обязательным.

Здесь важно, что субъектом оценочной деятельности — оценщиком — признается физическое лицо и оценка является профессиональной деятельностью. Соответственно в первую очередь Законом об оценке регулируется деятельность оценщика, кроме того, в силу законодательства оценщик несет имущественную ответственность за результат оценки вне зависимости от того, самостоятельно ли он осуществляет эту деятельность или на основании трудового договора с юридическим лицом. Именно поэтому законом об оценочной деятельности установлена обязанность для оценщика быть членом СРО, которая осуществляет контроль его профессиональной деятельности.

Безусловно, нельзя забывать и об оценочных компаниях. Их роль рассматривалась с разных точек зрения, остановились на рекомендательном характере. Не исключено, что в дальнейшем роль оценщиков как физических лиц будет повышаться по примеру адвокатских бюро. Адвокат, как физическое лицо, является основным игроком в адвокатской деятельности, а адвокатские конторы — это скорее организационная оболочка, которая позволяет им существовать.

Относительно права заключения договора на проведение оценки в Законе об оценочной деятельности говорится: «Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор».

Изменение действующей конструкции осуществления оценочной деятельности не предполагается, только уточняются требования к юридическому лицу. Однако работа в этом направлении не окончена. В «дорожной карте» по совершенствованию оценочной деятельности предусмотрено мероприятие по обобщению практики осуществления оценочной деятельности без заключения трудового договора с юридическим лицом. Кроме того, будут подготовлены предложения по ее со-

вершенствованию с учетом возможных вариантов регулирования: смешанное регулирование юридических и физических лиц (действующая система), переход к регулированию исключительно физических лиц и определение, что только такие лица могут заключать договоры на проведение оценки по аналогии с действующей системой в области адвокатуры; изменение субъекта оценочной деятельности, установление требования об обязательном членстве в саморегулируемых организациях оценщиков оценочных компаний.

В последнее время неоднократно говорилось о сложностях в проведении приватизационных сделок. Чем можно объяснить ухудшение конъюнктуры?

В рамках реализации программы приватизации федерального имущества на 2011–2013 годы Росимуществом осуществлена приватизация пакетов акций 815 обществ.

В 2013 году реализовано 6 масштабных сделок по продаже акций крупнейших компаний общим объемом более 286 млрд рублей (АЛРОСА, Банк ВТБ, НК «Роснефть», Ванинский морской торговый порт, авиакомпания «Сибирь», Территориальная генерирующая компания № 5). Естественно, на такие крупные сделки в большей степени влияет конъюнктура, ведь для того чтобы она состоялась и была успешной, нужна диверсификация инвесторов. Желательно, чтобы цена продажи актива соответствовала так называемой справедливой оценке с учетом потенциала компании. Не всегда есть возможность продать акции той или иной компании по рыночной стоимости, но ситуация на рынке очень изменчива. Многие иностранные инвесторы совсем недавно закрывали свои длинные позиции на российском рынке акций, соответственно котировки падали.

Вторая половина года вполне может оказаться довольно интересной. Здесь важно иметь полностью готовый механизм размещения, и в случае появления какого-либо «окна» проводить сделки.

Это доказала и сделка по АЛРОСЕ, которая была очень успешной и с точки зрения количества инвесторов, и с точки зрения цены продажи.

Идеология Министерства экономики и Росимущества не меняется — государственное присутствие в ряде компаний будет сокращаться, но тут необходим разумный баланс рыночной стоимости, текущей конъюнктуры и долгосрочной стратегии российского правительства по приватизационным сделкам.

В 2011–2013 годах суммарный объем реализованных сделок с акциями акционерных обществ, в том числе крупнейших компаний, составил более 610 млрд рублей. Утвержденная правительством программа приватизации на 2014–2016 годы является не менее масштабной. Документ предусматривает отчуждение из федеральной собственности акций ряда крупнейших компаний (ОАО «Аэрофлот — российские авиалинии», ОАО «Банк ВТБ», ОАО «Современный коммерческий флот»

и др.) и более 900 пакетов акций мелких и средних акционерных обществ, представляющих интерес в основном для субъектов малого и среднего предпринимательства.

К продаже акций крупнейших компаний привлекаются ведущие международные и российские инвестиционные банки.

Конкретные сроки и способы продажи акций определяются с учетом конъюнктуры рынка, координации продаж с другими процессами приватизации акций компаний соответствующих отраслей, а также рекомендаций ведущих международных инвестиционных консультантов.

Поскольку крупные компании, включенные в программу приватизации, достаточно известны не только на внутреннем рынке, но и за пределами страны, спрос на их акции довольно велик.

Прошедший экономический форум в Санкт-Петербурге показал, что санкции Запада не оказали системного влияния на экономику страны. По выражению президента В.В. Путина, «от них и чувствуется определенный эффект». Возможно ли в современной ситуации изолировать Россию?

В отношении России с точки зрения международного права никаких санкций пока не вводилось.

Что касается односторонних мер ограничительного характера, применяемых США, Канадой и ЕС в отношении России, то они вряд ли смогут изолировать нашу страну от остального мира. Россия — часть глобальной мировой экономики, она не может быть изолирована от международных рынков торговли, капиталов, труда и т.п. Любые односторонние меры указанных стран могут привести к определенной дестабилизации мировой экономики, включая финансово-хозяйственную ситуацию на национальном, региональном и международном уровнях, что негативно скажется на всех участниках глобальных экономических отношений.

Учитывая значительную интеграцию России в международную торговую, финансовую, экономическую, технологическую и научную сферы сотрудничества, односторонние меры ограничительного характера могут иметь непредсказуемый эффект для запустивших их стран. Всем надо ясно понимать последствия таких мер для развития мировой экономики и ответственно относиться к принятию тех или иных политических и экономических шагов в этой области.

Санкт-Петербургский экономический форум показал заинтересованность международных деловых кругов в дальнейшем углублении торгово-экономических отношений с Россией. По итогам форума было заключено контрактов на 400 млрд рублей

и достигнуто около 200 договоренностей.

Сегодня важны два момента. Первое — ни в коем случае не стремиться ответить ударом на удар, потому что это только добавит негативной окраски российской экономике. Надо продолжать движение в избранном направлении по целому ряду совершенно конкретных вопросов, которые прописаны в «дорожных картах». Это и сокращение сроков подключения компаний к электросетям, и возможности регистрации компаний, и поддержка малого и среднего предпринимательства. Такого рода деятельность сегодня актуальна как никогда ранее. Предпринимательское сообщество должно видеть, что работа по стимулированию бизнеса и созданию условий в первую очередь для российских компаний продолжается.

Внешнее давление заставляет лучше использовать внутренний потенциал.

Ваше профессиональное кредо.
Мое кредо — результат, который принесет пользу людям, который можно потрогать руками, которым можно гордиться. Понимаете, я чиновник с не очень большим стажем и, может быть, не особенно опытный бюрократ. До этого достаточно долго работал в бизнес-структурах. Но мне хотелось бы, чтобы у моей работы был результат, пусть и не всегда легко ощутимый — письмо или согласование акта правительства, направление в Госдуму какого-то законопроекта, это в некоторой степени результат труда чиновника. Но мне хочется видеть именно результат — более четкую работу оценочной системы, меньшее количество споров, более профессиональную оценку, эффективно реализованные инфраструктурные проекты, достижение показателей, заложенных в госпрограммы.

Говоря о результате, хотелось бы затронуть еще одну тему: как проходит реализация проектов с привлечением средств Фонда национального благосостояния?
Сейчас отобрано около десятка крупных проектов, некоторые из них уже переходят в стадию практического воплощения. Например, совместно с Тувинской промышленной корпорацией и правительством Тывы приступаем к осуществлению масштабного проекта по разработке угольного месторождения в Кызыле и строительству железнодорожной ветки протяженностью 400 километров, которая пройдет через республику и станет основной транспортной артерией. Этот проект должен быть успешным с коммерческой точки зрения, поскольку угольное месторождение уникально — очень широкие угольные пласты до восьми метров. Например, в Донбассе шахтеры работают с угольными пластами до двух метров, и это считается очень хорошо. А здесь — восемь метров и высококачественный уголь марки Ж! В настоящий момент подготовлены практически все решения правительства об утверждении паспорта проекта, и осенью будем выходить на выделение денег.

Руководство Тывы работает в тесном контакте с инвестором, который примет участие в строительстве железной дороги, — ее здесь называют дорогой жизни. В ходе реализации проекта будет создано 15 тысяч рабочих мест, в крае будет развиваться малый и средний бизнес, появится серьезный налоговый поток. Республика Тыва получит возможность из дотационной превратиться в прибыльную. В Тыве фантастическая природа, огромный потенциал с точки зрения развития туризма. В случае успешного завершения проекта смогу с уверенностью сказать, что нахожусь на своем месте и оправдываю затраченные на мое содержание средства налогоплательщиков.

Учитывая значительную интеграцию России в международную торговую, финансовую, экономическую и научную сферы сотрудничества, односторонние меры ограничительного характера могут иметь непредсказуемый эффект для запустивших их стран.

ПЭС 14069/05.06.2014