

УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

О взаимоотношениях
Росимущества с оценщиками и
саморегулируемыми
организациями при оценке
федерального имущества

Основания организации оценочных процедур

- **Внесение имущества** (*акции, недвижимость*) в качестве вклада РФ в **уставные капиталы вертикально-интегрированных структур**
- **Продажа федерального имущества** в соответствии с Прогнозным планом приватизации (*акции, суда, недвижимость*)

УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
Итоги 2017г по оценке в рамках исполнения государственных
контрактов (в части, касающейся приватизации федерального
имущества и внесения в вертикально-интегрированные структуры -
ВИС)

328 отчетов

467 отчета

743 объекта

В рамках установленных компетенций Управление осуществляет проведение мероприятий:

- ✓ по оценке пакетов акций АО, перечисленных в прогнозном плане (программе) приватизации федерального имущества, в том числе в целях внесения в уставный капитал ВИС;
- ✓ оценке объектов недвижимого имущества, перечисленных в прогнозном плане (программе) федерального имущества, в том числе в целях внесения в уставный капитал ВИС;
- ✓ оценке движимого имущества, в целях внесения в уставный капитал ВИС и иного отчуждения, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации.

Основания организации оценочных процедур (слайд 2)

- **Принятие (согласование)**
Росимущественным решением о сделках
- **п.3 ст.77 Федерального закона**
«Об акционерных обществах...»
(крупная сделка, сделка с заинтересованностью, допэмиссия и т.п., если доля государства от 2% до 50%)
- **ст. 111, 130 Федерального закона**
«О банкротстве...» *(если доля государства в предприятии более 25%)*

Количество рассмотренных в 2017г Управлением отчетов об оценке (за исключением приватизации и внесения в ВИС)

Выполнение функции уполномоченного органа на основании пункта 3 статьи 77 Федерального закона «Об акционерных обществах»

владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование

450 обращений АО

Исполнение функции уполномоченного органа в случаях, предусмотренных статьями 111, 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

383 отчетов

Смысл и механизм осуществления Росимуществом функций уполномоченного органа, предусмотренных
пунктом 3 статьи 77 Федерального закона
«Об акционерных обществах»
и **статьей 130** Федерального закона **о банкротстве**,
в целом схожи, с разницей в процедурных деталях

функция уполномоченного органа исполнительной власти в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 77 ФЗ «Об акционерных обществах»

Административный регламент, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 7 мая 2010 г. N 168

Осуществляется только центральным аппаратом

функция органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков имущества предприятий-должников, в соответствии со **статьей 130** Федерального закона **о банкротстве**

«Положение о порядке подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника ...», утвержденное Приказом Минэкономразвития России от 7 мая 2010 г. N 166

приказ Росимущества от 3 августа 2010 г. № 212 «О подготовке заключений по отчетам об оценке в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»

Осуществляется центральным аппаратом (по наиболее значимым объектам), а также всеми Территориальными управлениями

Полномочия по контролю за СРО оценщиков находятся у Росреестра.

Росимущество за прошедшие 2 года направляло не менее 5 жалоб на положительные экспертные заключения СРО в Минэкономразвития

1. На Рублевском шоссе удельный показатель рыночной стоимости земельного участка для размещения гаражей и автостоянок определен в отчете в размере 18 265 руб./кв. м, при этом аналогичная величина для участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства (который в своем сегменте является достаточно уникальным, поскольку не требует смены разрешенного использования, расположен в лесу, имеет коммуникации по границе и примыкание автомобильных дорог с покрытием), составила 12 094 руб./кв. м., т.е. на 30% дешевле. Например, согласно данным Группы компаний «РусБизнесПрайс», например, в 2014 г. земельные участки для размещения жилых объектов на расстоянии до 15 км от МКАД в западном направлении стоили на 80 % дороже аналогичных участков, предназначенных для размещения объектов промышленного назначения (http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95).

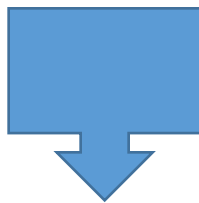
По результатам внеплановой проверки СРО подтвердила наличие нарушений действующих законов и стандартов оценки в отчете об оценке рыночной стоимости трех земельных участков (вх. № 118877-э от 23.10.2015).

2. При оценке здания, принадлежащего АО с долей участия города Москвы «Мосстройвозрождение» и Центр «Экран», и расположенного в Замоскворечье, оценщик рассматривает его только как промзначения, получая около 30 тыс.руб./кв.м. В тоже время оценщиком не учтено, что часть площадей уже отличались от промзначения, но самое главное расположение в престижном районе на первой линии позволяет переоборудовать помещения под офисно-торговую функцию, что дает кратное различие в стоимости.



3. Оценщик делает вывод, что для принадлежащего ГУП оцениваемого земельного участка в центре Екатеринбурга единственным юридически возможным вариантом использования является «строительство медицинского учреждения», но согласно приведенному в Отчете описанию и свидетельству о государственной регистрации права, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием – для строительства жилого дома, что также дает кратное различие в стоимости. После жалоб Росимущества в администрацию города (от 22.08.2016 № 15/36497) отчет был переделан даже после положительного СРО, от первоначальной стоимости рост составил в два раза (с 55 до 110 млн.руб.)

4. На оценщика, оценившего деревянное почти разрушенное «трехуровневое» здание площадью 212,7 кв.м включая чердак и подвал возле улицы Волхонка по цене почти 20 тыс.долл./кв.м. для целей выкупа у частного собственника за счет средств федерального бюджета (ФГБУ). Несмотря на предварительно поступившую в СРО жалобу, было выдано положительное заключение.



Росимуществу не известно случаев применения каких-либо санкций, даже минимальных, за выданные положительные экспертные заключения на отчеты, составленные с серьезными нарушениями законодательства об оценочной деятельности, кроме того, ущемляющие интересы государства как собственника.

Предложения, направленные в Минэкономразвития России № ЮП-5/4398, № ТХ-5/8970, № ЭА-5/20025, № ЮП-05/30701, № 15/28499 (часть из них принята):

- повышение прозрачности экспертизы – например, публикация на официальных сайтах - кто является экспертом, стоимость услуг по проведению экспертизы, что приведет к усилению общественного контроля со стороны рядовых членов саморегулируемых организаций оценщиков. *Заработало с конца 2014 года.*
- Надо ограничить нормативную экспертизу, в перспективе ее отменить. *Вся экспертиза с 1 июля 2015 года - на подтверждение стоимости.*
- Продлить срок действия отчета, например до 9 мес, поскольку резкого изменения стоимости не наблюдается. Хотя бы для отчетов, которые используются для публичных продаж госимущества на конкурсной основе (аукционы, торги посредством публичного предложения и т.п.). *Учтено в новых стандартах оценки, вступивших в силу с 29 сентября 2015 года, исключен максимальный срок между датой составления отчета и датой оценки, что в принципе эквивалентно.*