



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ПРОТОКОЛ

заседания совета по оценочной деятельности,
состоявшегося 24 декабря 2021 года

№ _____ 14.01.2022 3-ИТ

Москва

Председательствующий – И.Э. Торосов
Секретарь – И.М. Филиппова

Присутствовали: 21 человек, из них 17 членов совета по оценочной деятельности
(список прилагается)

Приветственное слово заместителя председателя совета по оценочной деятельности (далее – Совет) члена Совета.

СЛУШАЛИ:

И.Э. Торосова, который поприветствовал членов Совета, отметил важность и актуальность вопросов, подлежащих рассмотрению на заседании Совета и обозначил основную тему заседания – рассмотрение проектов новых общих федеральных стандартов оценки.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О проектах новых общих федеральных стандартов оценки (презентация прилагается)

СЛУШАЛИ:

И.Э. Торосова, И.М. Филиппову, Г.В. Булычеву, Н.А. Морину

ВЫСТУПИЛИ:

А.Г. Мельников, Г.В. Булычева, А.П. Дымов, И.А. Комар, А.Ю. Кориневский, А.В. Лисичкин, О.А. Малышев, Е.И. Нейман, И.А. Пачосик, Ю.В. Усова.

Озвучены основные принципы разработки новых общих федеральных стандартов оценки (далее – ФСО):

Структура и основные понятия федеральных стандартов 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)»,

а также влекущие в связи с их принятием изменения в редакции действующих специальных федеральных стандартов оценки:

Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328);

Оценка недвижимости (ФСО № 7) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Оценка бизнеса (ФСО № 8) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326);

Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);

Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328);

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11) (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385).

Отмечено, что разработка новых общих ФСО осуществляется в рамках реализации программы разработки ФСО, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884. Указанные новые общие ФСО заменяют действующие общие ФСО: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297); «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298); «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).

Также отмечена тенденция сближения ФСО с международными стандартами оценки. Подчеркнута особая актуальность принятия новых ФСО в преддверии вступления в единый рынок услуг в рамках Евразийского экономического союза

(услуги в области оценочной деятельности действуют в рамках функционирования единого рынка услуг с 1 января 2025 г.).

Обращено внимание, что с учетом новых общих ФСО необходимо разработать и новые «объектные» (или специальные) ФСО, к которым относятся ФСО по оценке недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов, и в этих специальных стандартах конкретизировать положения общих стандартов с учетом специфики самих объектов оценки и целей оценки.

Сделан акцент на то, что представленные на рассмотрение членам Совета новые общие ФСО устанавливают общие принципы проведения оценки, задают тренд.

Озвучены нововведения, предусматриваемые этими общими ФСО, в частности, введение понятий предпосылок стоимости, существенности, а также разделение действий оценщика при проведении оценки на обязательные, предпочтительные и необязательные («должен», «следует», «может»), введение нового вида стоимости – равновесной, установление правил работы с информацией.

Отмечено, что введение основных понятий для всех подходов к оценке, общих правил проведения оценки, предусмотренных новыми общими ФСО, позволит унифицировать процесс оценки.

Обращено внимание, что работа над новыми общими ФСО проводилась на площадке рабочего органа Совета по стандартам оценки, в который входят в том числе представители саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, разработка новых общих ФСО освещалась на различных публичных мероприятиях, все заинтересованные лица могли принять в ней участие в разработке проектов ФСО.

Рассмотрели и обсудили представленные новые общие ФСО.

Отметили работу членов рабочего органа Совета по стандартам оценки, участвующих в разработке новых общих ФСО.

Обратили внимание, что новые общие ФСО ориентированы на поднятие оценки на более высокий уровень – уровень профессиональных консультантов (Г.В. Булычева).

Обозначили целесообразность отложения срока вступления в силу новых общих ФСО в целях подготовки профессионального сообщества и потребителей оценочных услуг к предусматриваемым изменениям (Г.В. Булычева, И.А. Комар, А.Ю. Кориневский, Ю.В. Усова).

Обсудили целесообразность проведения разъяснительной работы и предоставления комментариев относительно применения новых общих ФСО на базе СРО оценщиков и национального объединения СРО оценщиков (И.А. Комар, И.М. Филиппова).

Приняли к сведению наличие дискуссионных моментов в отношении некоторых положений проектов ФСО.

В частности, выслушали мнение о целесообразности установления общих правил определения существенности при работе с информацией, допущениями, ограничениями и результатами оценки, установления статуса справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, а также о корректировке положений проектов ФСО III (в части целесообразности введения ограничения применения специальных допущений в случаях, если потребителем является надзорный орган) и ФСО V (в части целесообразности введения запрета на применение сравнительного подхода в случае наличия только одного аналога) (А.П. Дымов).

Заслушали опасения по поводу введения в рассматриваемых ФСО новых понятий и мнения относительно некоторых понятий (существенность, достоверность, надежность, достаточность в отношении к информации, используемой оценщиком при оценке, профессиональное суждение оценщика), нецелесообразности введения понятия равновесной стоимости (ввиду того, что это частный случай рыночной стоимости) и приведения в общих ФСО понятия наиболее эффективного использования (в силу того, что анализ наиболее эффективного использования не применяется, в частности, в оценке бизнеса, при оценке нематериальных активов). Выслушали предложение о создании согласительной группы с участием представителей Национального объединения СРО оценщиков с тем, чтобы за 2-3 месяца подготовить иной проект ФСО (Ю.А. Кориневский, Е.О. Нейман).

Акцентировали внимание, что ФСО – это «живой инструмент», который не остается неизменным и в который по мере необходимости должны вноситься корректировки (Г.В. Булычева, Н.А. Морица, Ю.В. Усова).

Обсудили необходимость разработки на базе новых общих ФСО новых специальных ФСО (И.А. Пачосик, И.А. Комар, Ю.В. Усова).

Обозначили важность разработки методических рекомендаций по оценке объектов оценки в развитие новых специальных ФСО.

Обсудили предложение о возможности действия в течение определенного срока как действующих, так и новых общих ФСО, и обозначили нецелесообразность реализации такого предложения.

РЕШИЛИ (с учетом особого мнения членов Совета):

1.1. Рекомендовать к утверждению новые общие федеральные стандарты оценки:

Структура и основные понятия федеральных стандартов 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),

и влекущие в связи с их принятием изменения в редакции действующих специальных федеральных стандартов оценки.

«За» – 14 человек, «против» – 3 человека.

1.2. Рекомендовать установление срока вступления в силу новых ФСО по истечении 180 дней со дня официального опубликования приказа об утверждении федеральных стандартов оценки.

«За» – 10 человек, «против» – 2 человека.

2. О ходе работы по реализации внесения изменений в законодательство об оценочной деятельности (презентации прилагаются).

СЛУШАЛИ:

И.М. Филиппову

Озвучены результаты работы комиссии по апробации апелляционного механизма по рассмотрению жалоб на оценщиков, созданной при рабочем органе Совета по стратегии развития оценочной деятельности (далее – комиссия) в соответствии с решением, принятым на заседании Совета (протокол от 17 апреля 2019 г. № 12-ИТ).

Отмечено, что по результатам апробации был проведен анализ и выявлены «узкие места». Учитывая опыт апробации в проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) (в части создания апелляционного органа совета по оценочной деятельности) внесены существенные изменения, в частности, определены требования к подаче апелляции, установлены

ограничения к подаче апелляции в апелляционный орган (апелляция может быть подана заявителем в случае несогласия с рассмотрением его жалобы СРО оценщиков только в отношении отчета об оценке объекта, проведение оценки которого является обязательным в силу закона). Законопроект в доработанной редакции получил поддержку Деловой России и РСПП. В отношении законопроекта проводятся процедуры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Озвучены мероприятия по реализации внесения изменений в Закон об оценке в части повышения ответственности оценщика, эксперта за результаты своей деятельности, требований при оценке государственного и муниципального имущества. Отмечено, что соответствующий законопроект разработан, поддержан экспертной группой по направлению «Корпоративное управление, специальные административные районы, процедура банкротства, оценочная деятельность» (далее – Экспертная группа ТДК), получил положительное заключение рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости», внесен в Правительство Российской Федерации и отношении законопроекта проводятся процедуры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Также озвучены мероприятия по реализации внесения изменений в Закон об оценке в части создания единого реестра сведений об отчетах об оценке (далее – Реестр). Обращено внимание, что на прошлом заседании Совета обсуждались предпосылки, цели создания и перспективы (варианты) реализации Реестра. Отмечено, что разработан соответствующий законопроект, на который получено положительное заключение Экспертной группы ТДК. В отношении законопроекта проводятся процедуры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Приняли к сведению проводимую работу по внесению изменений в Закон об оценке.

Отметили важность реализации внесения изменений по указанным направлениям (Ю.В. Усова).

3. Разное

СЛУШАЛИ:

И.М. Филиппову

ВЫСТУПИЛИ:

Г.В. Булычева, И.А. Комар, Ю.В. Усова, Н.А. Морица

Отметили наличие предложений по совершенствованию законодательства об оценочной деятельности, представленные Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО», и возможности их рассмотрения рабочим органом Совета по стратегии развития оценочной деятельности.

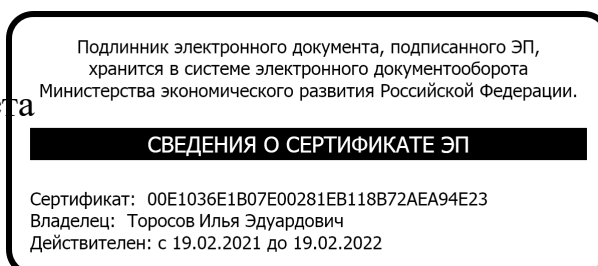
Приняли к сведению заявление руководителя рабочего органа Совета по стандартам оценки Мориной Н.А. об освобождении от обязанностей руководителя указанного рабочего органа Совета.

Выразили благодарность Мориной Н.А. от Совета за проделанную работу по организации разработки новых общих ФСО.

Приняли к сведению рекомендацию члена Совета (И.А. Комар) о замене в рабочем органе Совета по стандартам оценки ее члена Шепель О.В. на Киршину Н.Р.

Обсудили вопросы, связанные с предстоящей ротацией Совета и целесообразностью ротации его рабочих органов.

Заместитель председателя совета
по оценочной деятельности



И.Э. Торосов

Секретарь совета
по оценочной деятельности

И.М. Филиппова

Приложение № 1
к протоколу заседания совета по оценочной
деятельности от ____декабря 2021 г. № _____

**Список участников заседания совета по оценочной деятельности,
состоявшегося в Минэкономразвития России 24 декабря 2021 года**

Члены совета по оценочной деятельности:

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Торосов
Илья Эдуардович | — | заместитель Министра экономического развития Российской Федерации (заместитель председателя совета по оценочной деятельности) |
| Мельников
Андрей Геннадьевич | — | первый заместитель генерального директора Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (представитель потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций) (заместитель председателя совета) |
| Булычева
Галина Васильевна | — | заместитель генерального директора ООО «Окс Лабс» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |
| Волович
Николай Владимирович | — | директор ООО «Институт оценки» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |
| Дымов
Александр Петрович | — | руководитель Службы анализа рисков Центрального банка Российской Федерации |
| Комар
Ирина Алексеевна | — | управляющий партнер ООО «Профессиональная Группа Оценки» (представитель потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций) |

- | | |
|--|--|
| Кориневский
Александр Юрьевич | — заместитель председателя правления Ассоциации СРО «НКСО» (представитель саморегулируемых организаций оценщиков) |
| Косорукова
Ирина Вячеславовна | — директор центра профессиональной переподготовки Университета «Синергия» (представитель саморегулируемых организаций оценщиков) |
| Лисичкин
Андрей Викторович | — генеральный директор ООО «АКЦЕПТ» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |
| Малышев
Олег Александрович | — партнер ООО «Окс Лабс» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |
| Нейман
Евгений Иосифович | — вице-президент РОО (представитель саморегулируемых организаций оценщиков) |
| Олейников
Владимир
Александрович | — генеральный директор ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |
| Пачосик
Игорь Антонович | — заместитель генерального директора по взаимодействию с органами государственной власти ООО «Трансойл» (представитель потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций)) |
| Романова
Светлана Игоревна | — генеральный директор ООО «Нексиа Пачоли» (представитель юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») |

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Усова
Юлия Владимировна | — | член совета СМАО (представитель саморегулируемых организаций оценщиков) |
| Штейников
Алексей Васильевич | — | заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии |
| Щукин
Алексей Евгеньевич | — | управляющий директор, руководитель дирекции сопровождения корпоративно-инвестиционного блока ВЭБ.РФ (представитель потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций)) |

Представители Минэкономразвития России:

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| Филиппова
Ирина Михайловна | — | заместитель директора Департамента корпоративного регулирования |
| Суворова
Елена Александровна | — | начальник отдела регулирования оценочной деятельности Департамента корпоративного регулирования |

Приглашенные лица:

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Морина
Наталья Александровна | — | руководитель рабочего органа совета по оценочной деятельности по стандартам оценки |
| Плохих
Алексей Сергеевич | — | заместитель начальника управления оценки активов и залогов Службы анализа рисков Центрального банка Российской Федерации |
| Рослов
Виктор Юрьевич | — | управляющий директор Управления оценки и залоговых операций ПАО «Сбербанк» |

Приложение № 2
к протоколу заседания совета по оценочной
деятельности от ____ декабря 2021 г. № ____

**Поименное голосование членов совета по оценочной деятельности
по вопросам повестки заседания совета по оценочной деятельности,
состоявшегося в Минэкономразвития России 24 декабря 2021 года**

Вопросы для голосования:

1. О проектах новых общих федеральных стандартов оценки.

1.1. Рекомендовать к утверждению новые общие федеральные стандарты оценки:

Структура и основные понятия федеральных стандартов 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),

и влекущие в связи с их принятием изменения в редакции действующих специальных федеральных стандартов оценки

За	Против
И.Э. Торосов, А.Г. Мельников, Г.В. Булычева, Н.В. Волович, А.П. Дымов, И.А. Комар, А.В. Лисичкин, О.А. Малышев, В.А. Олейников, И.А. Пачосик, С.И. Романова, Ю.В. Усова, А.В. Штейников, А.Е. Щукин	А.Ю. Кориневский, Е.И. Нейман, И.В. Косорукова

1.2. Рекомендовать установление срока вступления в силу новых общих федеральных стандартов оценки:

по истечении 90 дней со дня официального опубликования приказа об утверждении федеральных стандартов оценки

За	Против
И.Э. Торосов, А.П. Дымов, И.А. Пачосик, Ю.В. Усова, С.И. Романова	А.Ю. Кориневский, Е.И. Нейман

Рекомендовать установление срока вступления в силу новых общих федеральных стандартов оценки:

по истечении 180 дней со дня официального опубликования приказа об утверждении федеральных стандартов оценки

За	Против
Г.В. Булычева, Н.В. Волович, И.А. Комар, И.В. Косорукова А.В. Лисичкин, О.А. Малышев, А.Г. Мельников, В.А. Олейников, А.В. Штейников, А.Е. Щукин	А.Ю. Кориневский, Е.И. Нейман