

ПРОТОКОЛ

заседания Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию
предпринимательства при Государственном комитете по имуществу
Республики Беларусь

30 января 2018 г. № 2

г. Минск

Председатель:

Гаев
Андрей Анатольевич

Председатель Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

Присутствовали члены Общественно-консультативного (экспертного) совета
по развитию предпринимательства при Государственном комитете
по имуществу Республики Беларусь:

Васильев
Алексей Александрович

первый заместитель Председателя
Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь

Абрамов
Вячеслав Анатольевич

заместитель Председателя Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь

Литреев
Александр Викторович

заместитель Председателя Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь

Завадская
Виктория Николаевна

консультант управления использованием имущества
главного управления распоряжения
имуществом – секретарь совета

Коваль
Лилия Ивановна

вице-председатель общественного объединения
"Минский столичный союз предпринимателей
и работодателей"

Тарасевич
Жанна Казимировна

директор Бизнес союза предпринимателей
и нанимателей имени профессора М.С.Кунявского

Присутствовали работники Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь:

Соколовская
Дина Михайловна

начальник управления оценки

Панасик
Елена Ярославовна

консультант управления оценки

Присутствовало 7 членов совета, что составляет 2/3 от общего состава совета, необходимых для принятия правомочных решений

Повестка дня:

1. О рассмотрении вопроса об изменении сроков действия оценки стоимости объектов гражданских прав, проведенной для некоторых целей, с 6 месяцев до 12 месяцев.

Информация начальника управления оценки Соколовской Д.М.

(Гаев А.А., Абрамов В.А., Коваль Л.И., Тарасевич Ж.К.)

РЕШИЛИ:

Признать целесообразным изменение сроков действия оценки стоимости объектов гражданских прав, проведенной для целей, не связанных с оборотом денежных средств (безвозмездная передача, постановка на учет излишков, управленческие решения и т.д.), а также для целей продажи объектов гражданских прав на аукционе (конкурсе), с 6 месяцев до 12 месяцев.

2. О необходимости установления постановлением Совета Министров Республики Беларусь перечня технических кодексов установившейся практики об оценке объектов гражданских прав, обязательных для применения оценщиками.

Информация консультанта управления оценки Панасик Е.Я.

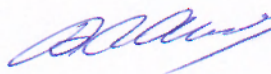
(Гаев А.А., Абрамов В.А., Соколовская Д.М., Коваль Л.И., Тарасевич Ж.К.)

РЕШИЛИ:

Признать необходимым установление постановлением Совета Министров Республики Беларусь перечня технических кодексов установившейся практики об оценке стоимости объектов гражданских прав, обязательных для применения оценщиками (прилагается).

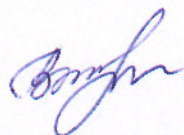
Председатель

Общественно-консультативного (экспертного)
совета по развитию предпринимательства при
Государственном комитете по имуществу
Республики Беларусь

 А.А.Гаев

Секретарь

Общественно-консультативного (экспертного)
совета по развитию предпринимательства при
Государственном комитете по имуществу
Республики Беларусь

 В.Н.Завадская

ПЕРЕЧЕНЬ

технических кодексов
установившейся практики
об оценке стоимости объектов
гражданских прав, обязательных
для применения оценщиками

1. ТКП 52.6.02-2012 (03150) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости водных судов".
2. ТКП 52.6.03-2012 (03150) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости воздушных судов".
3. ТКП 52.3.03-2013 (03150) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости многолетних насаждений".
4. ТКП 52.3.01-2015 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества".
5. ТКП 52.3.02-2015 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства".
6. ТКП 52.3.04-2015 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости не завершенных строительством объектов".
7. ТКП 52.1.01-2015 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)".
8. ТКП 52.6.01-2015 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости дорожных транспортных средств".
9. ТКП 52.7.01-2017 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности".
10. ТКП 52.0.01-2018 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения".
11. ТКП 52.2.07-2018 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков".
12. ТКП 52.4.01-2018 (33520) "Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов".

Об изменении сроков действия оценки стоимости объектов гражданских прав, проводимой для некоторых целей.

В соответствии с действующими техническими нормативными правовыми актами в сфере оценочной деятельности сроки действия оценки стоимости объектов гражданских прав, как правило, одинаковы и составляют 6 месяцев с даты оценки, за исключением сроков действия оценки стоимости, проводимой для некоторых целей (столбец 2, 4, 6 в Приложении).

В настоящее время для целей оценки, связанных с получением доходов и оборотом денежных средств, таких как продажа без проведения аукциона (конкурса), передача в залог, возмещение убытков предлагается срок действия оценки оставить равным 6 месяцам, так как в данном случае для потребителя оценки важна ее актуальность (величина стоимости) при осуществлении сделки или получении кредита. Предлагаемые сроки действия оценки стоимости объектов гражданских прав отражены в столбцах 3, 5, 7 Приложения.

В то же время для целей, не связанных с оборотом денежных средств, таких как безвозмездная передача, постановка на учет излишков, управленческие решения т.д. предлагается увеличить срок действия оценки с 6 месяцев до 12. В результате реализации данных действий не происходит поступление либо перечисление денежных средств, увеличение срока действия результата оценки не окажет существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность юридического лица.

В отношении увеличения срока действия оценки стоимости для целей продажи на аукционе (конкурсе) объектов гражданских прав можно отметить следующее. Для реализации объекта путем продажи на аукционе (по конкурсу) требуется, как правило, проведение не менее трех аукционов, поскольку с первого раза объекты реализуются редко. С учетом времени, затрачиваемого на подготовку соответствующих документов, публикацию извещений о проведении аукционов и сроков согласования начальной цены реализуемого имущества, собственник не всегда может осуществить его продажу в период действия оценки. Таким образом, предлагается для цели реализации имущества на аукционе (конкурсе) срок действия оценки стоимости также увеличить до 12 месяцев.

С учетом изложенного, а также учитывая финансовые затраты субъектов хозяйствования на оплату услуг по оценке стоимости объектов гражданских прав, предлагаемые изменения сроков действия оценки, по мнению Госкомимущества, являются обоснованными и целесообразными.

Начальник управления оценки



Д.М.Соколовская

Приложение к вопросу об изменении
сроков действия оценки стоимости
объектов гражданских прав

Цели оценки	Срок действия результата независимой оценки с даты оценки					
	Оценка стоимости предприятий (бизнеса)		Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества		Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов	
	Согласно действующему ТНПА (СТБ 52.1.01-2017)	Предполагаемый срок	Согласно действующему ТНПА (СТБ 52.3.01-2017)	Предполагаемый срок	Согласно действующему ТНПА (СТБ 52.4.01-2017)	Предполагаемый срок
1	2	3	4	5	6	7
продажа без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)	12 мес	12 мес	6 мес	6 мес	6 мес	6 мес
внесение в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица	12 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
продажа на торгах (аукционе, по конкурсу), включая продажу в процедуре экономической несостоятельности (банкротства)	12 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
передача в залог (ипотеку)	6 мес	6 мес	6 мес	6 мес	6 мес	6 мес
безвозмездное отчуждение			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
безвозмездная передача			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
передача в безвозмездное пользование			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
передача в доверительное управление	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
мена			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
наследование	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
разрешение имущественных споров	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
возмещение убытков (ущерба)			6 мес	6 мес	6 мес	6 мес
реализация управленческих решений	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
передача в аренду	6 мес	12 мес			6 мес	12 мес
выход (исключение) участника из хозяйственного общества	6 мес	12 мес				
постановка на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
проведение переоценки методом прямой оценки основных средств, доходных вложений в материальные активы, оборудования к установке			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
разделение (выделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
реализация имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства, иного его использования			6 мес	12 мес	6 мес	12 мес
исчисление налога на недвижимость для физических лиц			6 мес (Исключение: при проведении оценки индексным методом - до конца текущего календарного года)	12 мес (Исключение: при проведении оценки индексным методом - до конца текущего календарного года)		
исчисление подоходного налога для физических лиц			6 мес (Исключение: при проведении оценки индексным методом - 12 мес с даты регистрации заключения об оценке)	12 мес (Исключение: при проведении оценки индексным методом - 12 мес с даты регистрации заключения об оценке)		
приватизация жилых помещений физическими лицами			12 мес	12 мес		
продажа сельскохозяйственными предприятиями жилых домов, квартир, жилых помещений			12 мес	12 мес		
кредитование физических лиц, в том числе для получения льготного кредита			12 мес	12 мес		
иные, не противоречащие законодательству	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес	6 мес	12 мес

О необходимости установления постановлением Совета Министров Республики Беларусь перечня технических кодексов установившейся практики об оценке стоимости объектов гражданских прав, обязательных для применения оценщиками

До 2006 года в Республике Беларусь вопросы оценочной деятельности комплексно не были урегулированы: оценочная деятельность осуществлялась, как правило, на основании ведомственных актов. Специальных требований к юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, занимающимся этим видом деятельности, не предъявлялось. Не было и надлежащего контроля со стороны государственных органов за деятельностью оценщиков. Поэтому профессиональный уровень многих оценщиков определять было сложно. Сложно было осуществлять и контроль за правильностью оценки имущества, производимой оценщиками.

Оценщики при проведении оценки стоимости пользовались "Методическими рекомендациями по оценке недвижимости и имущественных прав на нее", утвержденными коллегией Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь (протокол от 27 ноября 2000 г. № 26), которые носили рекомендательный характер.

Ситуация изменилась в 2006 году с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь" (далее – Указ № 615), который стал регламентировать регулирование отношений, возникающих в процессе деятельности по оценке стоимости объектов гражданских прав в стране.

В соответствии с пунктом 4 Положения об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденного Указом № 615, оценка стоимости объектов оценки, в том числе применение методов оценки и методов расчета стоимости, осуществляется в соответствии с техническими и иными нормативными правовыми актами об оценке стоимости объектов гражданских прав, которые являются обязательными для применения оценщиками.

Система технических нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав представляет собой комплекс взаимоувязанных информационных ресурсов в области технического нормирования и стандартизации, устанавливающих методическое и организационное единство при оценке стоимости.

Техническими нормативными правовыми актами об оценке стоимости гражданских прав являются государственные стандарты и технические кодексы установившейся практики.

Государственные стандарты об оценке стоимости объектов гражданских прав содержат требования к проведению оценки стоимости, в том числе использованию методов оценки и методов расчета стоимости, видам стоимости, процедуре независимой оценки и результату независимой оценки.

Государственные стандарты об оценке стоимости объектов гражданских прав в теории и в целом не отличаются от международных стандартов оценки (далее – МСО) и не противоречат друг другу. Они разработаны на основании МСО, но с учетом специфики развития экономики Республики Беларусь и особенностей функционирования предприятий в условиях этой экономики.

В ряде технических кодексов установившейся практики об оценке стоимости объектов гражданских прав, утвержденных Госкомимуществом, устанавливаются основные принципы и методики расчетов проведения оценки стоимости объектов гражданских прав.

В целях совершенствования оценочной деятельности Указом № 615 введена норма об обязательной и инициативной экспертизе достоверности оценки и утверждено Положение о порядке проведения экспертизы достоверности оценки.

Таким образом, в Республике Беларусь создана правовая и техническая база, позволяющая оценочной деятельности соответствовать предъявляемым к ней современным требованиям.

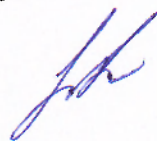
Подпунктом 3.9 пункта 3 Декрета Президента Республики Беларусь № 7 "О развитии предпринимательства", принятого 23 ноября 2017 г. и вступающего в силу с 26 февраля 2018 г., предусмотрено, что технические кодексы установившейся практики будут являться обязательными для соблюдения субъектами хозяйствования только при ссылке на них в законодательных актах, технических регламентах Республики Беларусь, иных нормативных правовых актах Совета Министров Республики Беларусь, а равно если сами субъекты хозяйствования в добровольном порядке заявили об обязательности их соблюдения.

Государственные стандарты Республики Беларусь будут являться обязательными для соблюдения субъектами хозяйствования только при ссылке на них в технических регламентах Республики Беларусь, а равно если сами субъекты хозяйствования в добровольном порядке заявили об обязательности их соблюдения.

Учитывая вышеизложенное, а также с целью сохранения действующего порядка проведения оценки стоимости объектов гражданских прав и возможности проведения экспертизы достоверности оценки в настоящее время Госкомимуществом подготовлен проект постановления Совета Министром Республики Беларусь, которым будет установлен перечень технических кодексов установившейся практики (из числа действующих в настоящее время), обязательных для применения оценщиками.

Принятие данного нормативного правового акта обусловлено необходимостью соблюдения оценщиками и экспертами по проведению экспертизы достоверности оценки единых принципов определения стоимости объектов оценки, основанных на единообразии практического применения методов оценки и методик расчетов стоимости объектов гражданских прав.

Консультант управления оценки



Е.Я.Панасик