

Росимущество

начальник

УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ  
ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ИМУЩЕСТВА

Смоляков Вадим Валерьевич

2021

# Основания организации оценочных процедур

- **Внесение имущества** *в качестве вклада РФ в уставные капиталы вертикально-интегрированных структур* (ГК «Ростехнологии», АО «Корпорация «Тактическое Ракетное Вооружение», АО «Объединенная судостроительная корпорация», АО «Концерн «Моринформсистема - Агат», АО «Корпорация «Московский институт теплотехники», АО «Росгеология», Уралвагонзавод и т.д.)
- **Продажа федерального имущества** в соответствии с Прогнозным планом приватизации (*акции, суда, недвижимость*)
- ...Агенты  
(менее 100 млн.руб. в год тратится Росимуществом на оценку)

## УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Итоги по оценке в рамках исполнения государственных контрактов  
(в части, касающейся приватизации федерального имущества и  
внесения в вертикально-интегрированные структуры -ВИС)

**234 отчета\***  
**(данные за 2020 год)**

**467 отчета\***  
**(данные за 2019 год)**

**76 отчетов 743**  
**объекта\***  
**(за 2019 год)**

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.

## УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Количество рассмотренных Управлением отчетов об оценке  
(за исключением приватизации и внесения в ВИС) в 2020 г.

Реализация полномочий собственника при подготовке решений о заключении сделок  
*согласование сделок, заключаемых АО с гос. участием, ФГУП, реализация имущества казны*

**439 отчетов**

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*

**150 обращений АО, 71 отчет**

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

**211 отчетов\***  
**(поступило в Центральный аппарат)**

## **Различные вариации не замечания оценщиками «в упор» возможности наиболее эффективного использования земельного участка.**

**1** Оценщик делает вывод, что для принадлежащего ГУП оцениваемого земельного участка в центре города-миллионника 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.

**2** Текущее назначение участка 2,5 га на среднем удалении от исторического центра культурного города – производственно-складское, но ближайšie (хоть и не примыкающие непосредственно) участки начинают подготавливать к сносу строений и новому строительству, в том числе жилья/апартаментов. Методология оценки - сравнительный подход по аналогам производственным участкам совершенно без явно видимого потенциала изменения НЭИ, результат практически равен кадастровой стоимости в текущем назначении. Несмотря на отрицательные заключения Росимущества, сделка ГУПом совершена в декабре 2020 года. В конце февраля 2021 в ПКК видны изменения назначения участка «для иных видов жилой застройки».

### **3 Усадьба «Никольское-Урюпино» находится в 10 км по Новорижскому шоссе**

Объект состоит из 2-х смежных земельных участков площадью свыше 45 га:

- с северной стороны массива находится участок 14 га  
категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
- с южной стороны массива находится участок 31 га,  
категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов.



В результате первоначальной оценки в октябре 2019 года рыночная стоимость актива составила 376 млн руб. В феврале 2021 результат другой оценки составил 275 млн руб.

В обоих случаях расчеты были проведены с фантазмагоричными вариантами наиболее эффективного использования земельных участков, таких как застройка участков деревянными гостевыми домиками по типу турбазы числом около 100(!)шт (капитальные строения строить нельзя, но мы будем строить гостевые дома на временных деревянных фундаментах-«стульях») или переоборудование двух аварийных усадеб под гостиничный комплекс. Почему тогда нельзя просчитать две восстановленные усадьбы как две VIP-резиденции для постоянного круглогодичного проживания?

Если предположить, что на данных земельных участках действительно не удастся реализовать процедуру исключения выявленного объекта культурного наследия, то рыночная стоимость будет не в размере 275-376 млн руб., а – скорей всего в разы меньше. Но тогда теряется смысл реализовывать данный актив по низкой стоимости.

Если же рассмотренные и подтвержденные в отчете об оценке механизмы снятия имеющихся ограничений земельных участков осуществимы в обозримом будущем, то полученная в последней оценке рыночная стоимость земельных участков 45 га в размере **826 млн руб.** отражает текущую ценность актива.

4. Сомнительный учет текущих экономических выгод, не обязательных «к продлению»:

- Долгосрочный кредит от компании-покупателя по символической ставке (ДА, но зависит от возможности изменения условий). Стороны сделки – госкомпания с долей примерно 50%;
- ретроспективное на протяжении 3-5 лет беспроцентное финансирование под длинный производственный цикл (напр., судостроение) от государственного заказчика или банка; **НЕТ!**
- ретроспективное авансовое финансирование по госконтрактам, при этом корреспондирующее с выручкой двукратное увеличение дефицита оборотного капитала к концу пятилетнего прогнозного периода увеличивает стоимость на сопоставимую величину. **НЕТ!!**

5. Для выкупа акций у миноритариев, не согласных с крупной сделкой или реорганизацией (не принудительный выкуп по ст.84.7 ФЗ-208) объектом оценки выступает 100% акций, или 1 акция в составе 100% пакета, т.е. к сравнительному подходу на основе котировок применяется премия за контроль – в ущерб основному акционеру, которым может являться государство.

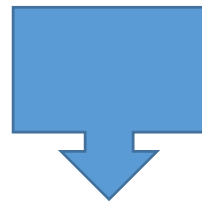


**6. 3-5 лет назад активы оценивались в два раза дороже на основании заключения DeGolyer**

**2018-2019.** При этом прогноз основных составляющих денежных потоков, включая объемы добычи и реализации, выполнен в Отчете № В000311 на основании приведенных в произвольной табличной форме данных, подписанных сотрудниками структурных подразделений АО «ТундраГеоГаз» на период 2018-2041 гг., и приведенных в Приложении к Отчету № В000311. Поскольку указанные материалы не имеют реквизитов или иной отметки об их утверждении, таким образом не могут служить утвержденными в установленном порядке документами, подтверждающими планы АО «ТундраГеоГаз», расчет стоимости вложений в уставный капитал АО «ТундраГеоГаз» на основании данных, приведенных на стр. 820-849 Том № 2, которые в том числе не подтверждаются данными о максимальных уровнях добычи свободного газа по пластам БТ10 и БТ11, приведенными в предоставленной ранее копии протокола заседания Государственной комиссии по утверждению заключений государственной экспертизы запасов углеводородного сырья, подземных вод, а также геологической информации об участках недр, намечаемых для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разработкой месторождений полезных ископаемых Федерального агентства по недропользованию от 21.12.2016 № 4891 (согласно указанному документу, максимальные уровни добычи свободного газа по пластам БТ10 и БТ11 (проектные данные) установлены в размере 1 604,2 млн. куб. м (таблица 10 протокола от 21.12.2016 № 4891), при этом максимальная годовая добыча газа валанжинской залежи в расчетах не превышает 979 млн. куб. м, стр. 128), является необоснованным (нарушение требований п. 5, 12 ФСО № 3).

Полномочия по контролю за СРО оценщиков находятся у Росреестра.

*Росимущество регулярно направляет жалобы на грубые нарушения в отчетах оценщиков, и иногда на положительные экспертные заключения СРО в Минэкономразвития*



*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, ранее направленные в Минэкономразвития России (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.*

## *Текущие реализуемые предложения*

- Разумно повышенные требования к оценщикам госимущества
- Сохранить требования о документальном подтверждении информации, используемой для проведения оценки
- Изменить весовые критерии качества при конкурсах 44-ФЗ по аналогии с аудитом (рост с текущих 40%, в аудите сейчас 70%)
- **Повышение эффективности правоприменительной практики в части ответственности СРО и оценщиков**

## Статья 17.1. Экспертиза отчета

(в ред. Федерального [закона от 28.12.2010 N 431-ФЗ](#))

под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков **в целях проверки отчета**, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности...
- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

***Экспертное заключение – результат проверки отчета от имени СРО***

(в ред. Федерального [закона от 08.06.2015 N 145-ФЗ](#))

под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков **в целях формирования мнения** эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности...а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки

***Экспертное заключение – мнение отдельного эксперта/экспертов***

Подпункт «в» пункта 28 Национального плана противодействия коррупции на 2021 – 2024 годы, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 16.08.2021 № 478

«Подготовить предложения об осуществлении в целях исключения коррупционных рисков мер по обеспечению открытости и прозрачности процедур (правил) определения стоимости находящихся в государственной (муниципальной) собственности объектов недвижимого имущества и акций при принятии решений о распоряжении указанным имуществом путем отчуждения, передачи в аренду, внесения в уставный капитал или паевой фонд организации имущественного вноса, а также при приобретении объектов недвижимого имущества и акций в государственную (муниципальную) собственность.»

**Что делать?**

*Неужели обязать получать экспертные заключения СРО на все подряд отчеты об оценке объектов недвижимого имущества и акций при сделках с участием государства?*

# ***Дальнейшие возможные предложения в части ответственности СРО и оценщиков***

- Перейти от апробации апелляционного механизма к полноценному внедрению.
- Ответственность СРО вплоть до крупного штрафа в 5-7 миллионов рублей за каждое отрицательное апелляционное решение или лишения статуса СРО после трех отрицательных апелляционных решений.
- Установить обязательность подписания экспертного заключения СРО Председателем Экспертного совета СРО, либо его заместителем, разрешив количество заместителей не более двух.