

Случаи обязательного согласования отчетов об оценке в Росимуществе

Как правило, оценку какого-либо имущества требует закон. Прежде всего, такие случаи предусмотрены в Законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Существуют случаи, когда произведенная оценка законодательно должна пройти согласование в Росимуществе.

В настоящее время определены три ситуации, когда различного рода организациям приходится взаимодействовать с Росимуществом и его Территориальными органами по вопросам согласования результатов оценки, а именно:

- при осуществлении Росимуществом функций ГФКО (государственного финансового контрольного органа);
- при осуществлении Росимуществом функций Уполномоченного органа;
- при реализации Росимуществом полномочий собственника федерального имущества.

1. Осуществление функций ГФКО

В соответствии с Постановлением Правительства от 27.11.2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» на Росимущество возложено исполнение полномочий государственного финансового контрольного органа (ГФКО) в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно:

– при проведении оценки подлежащего продаже в соответствии с планом внешнего управления имущества должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности (статья 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»);

– при проведении оценки в ходе конкурсного производства имущества должника - унитарного предприятия или должника - акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности (далее - должник) (статья 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

В вышеперечисленных случаях арбитражный управляющий предприятия должника привлекает независимого оценщика и иных специалистов с оплатой их услуг за счет имущества должника. В результате арбитражный управляющий должен представить в Росимущество следующие документы:¹

- отчет об оценке (подлинный экземпляр или надлежащим образом заверенная копия);

- заверенная надлежащим образом копия положений плана внешнего управления, утвержденного собранием кредиторов, в соответствии с которыми подлежит продаже оцениваемое имущество должника (в случаях, предусмотренных статьей 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»);

- заверенные надлежащим образом копии документов по результатам инвентаризации оцениваемого имущества, в том числе подтверждающих (устанавливающих) права на данное имущество, а также документов, подтверждающих включение оцениваемого имущества в конкурсную массу должника (в случаях, предусмотренных статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

¹ Приказ Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 09.10.2007 г. № 187 «О временном порядке осуществления федеральным агентством по управлению федеральным имуществом полномочий Государственного финансового контрольного органа»

После рассмотрения указанных документов сроком не более 30 календарных дней с даты поступления обращения Росимущество выдает заключение ГФКО - документ, составленный по результатам экспертизы отчета об оценке.

Полномочия ГФКО осуществляет центральный аппарат Росимущества в случаях, если объектом оценки является имущество градообразующих организаций или стратегических предприятий и организаций (параграфы 2 и 5 Главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» соответственно). В иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», а также в соответствии с поручениями заместителя Руководителя Росимущества полномочия ГФКО осуществляют территориальные управления Росимущества.

Если заявитель не согласен с действиями территориальных органов Росимущества в ходе проведения ими экспертизы отчетов об оценке, он может написать жалобу в центральный аппарат Росимущества. По результатам рассмотрению данной жалобы по поручению непосредственно руководства центральный аппарат сам проведет экспертизу данного отчета об оценке.

2. Осуществление функций Уполномоченного органа

С вступлением в силу с 03.12.2007 г. постановления Правительства РФ от 19.11.2007 г. № 792 «О внесении изменений в пункт 2 постановления Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 г. № 691» установлено, что Росимущество является уполномоченным органом в рамках пункта 3 статьи 77 Федерального закона «Об акционерных обществах²».

Соответственно, акционерные общества, владельцем которых от 2 до 50% включительно голосующих акций является государство и (или) муниципальное образование (далее – акционерные общества) обязаны уведомлять Росимущество о принятом советом директоров (наблюдательным советом) общества решении об определении цены (денежной оценки) имущества, цены размещения эмиссионных ценных бумаг общества, цены выкупа акций общества (далее - цена объектов) в случаях:

- определения денежной оценки имущества, вносимого в оплату акций, при оплате дополнительных акций неденежными средствами (пункт 3 статьи 34 Закона об акционерных обществах);
- определения цены, по которой оплачиваются дополнительные акции общества, размещаемые посредством подписки (пункт 1 статьи 36 Закона об акционерных обществах);
- определения цены, по которой оплачиваются эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые посредством подписки (пункт 1 статьи 38 Закона об акционерных обществах);
- определения цены приобретения обществом размещенных акций (пункт 4 статьи 72 Закона об акционерных обществах);
- определения цены выкупа акций обществом у акционеров (пункт 3 статьи 75 Закона об акционерных обществах);
- определения цены отчуждаемого или приобретаемого имущества (услуг) в рамках крупной сделки (пункт 2 статьи 78, пункт 2 статьи 79 Закона об акционерных обществах);
- определения цены отчуждаемых либо приобретаемых имущества или услуг в рамках сделки с заинтересованностью (пункт 7 статьи 83 Закона об акционерных обществах).

² Постановления Правительства РФ от 19.11.2007 г. № 792 «О внесении изменений в пункт 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 27.11.2004 г. № 691»

В данных случаях акционерные общества в течение 3 рабочих дней с даты принятия советом директоров (наблюдательным советом) общества решения об определении цены объектов, представляют в Росимущество следующие документы:

- копию решения совета директоров (наблюдательного совета) общества об определении цены объектов;

- отчет об оценке или его копия, заверенная оценщиком, в случае, если привлечение оценщика для определения цены объектов в соответствии с Законом об акционерных обществах является обязательным, и в иных случаях, если для определения цены объектов привлекался оценщик;

В соответствии с Законом об акционерных обществах привлечение оценщика является обязательным в случаях:

- § определения рыночной стоимости имущества вносимого в оплату акций, при оплате дополнительных акций неденежными средствами (абзац 3 пункта 3 статьи 34 Закона об акционерных обществах);

- § определения цены выкупа акций обществом у акционеров (пункт 3 статьи 75, пункт 2 статьи 77 Закона об акционерных обществах);

- § принятия Росимуществом решения о несоответствии цены объектов, определенной решением совета директоров (наблюдательного совета) общества в соответствии со статьей 77 Закона об акционерных обществах без привлечения оценщика, сложившимся рыночным ценам на аналогичные объекты (абзац 11 пункта 3 статьи 77 Закона об акционерных обществах), или совет директоров (наблюдательный совет) общества принимает решение об отказе от совершения данной сделки.

- иные документы (копии документов), содержащие информацию об определении цены объектов, подготовленную обществом, его акционерами или контрагентом общества, в случае, если в соответствии с Законом об акционерных обществах привлечение оценщика не является обязательным и оценщик не привлекался для определения цены объектов.

Росимущество рассматривает представленные документы и осуществляет проверку:

- § отчета об оценке, подготовленного оценщиком, - на соответствие стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности;

- § решения совета директоров (наблюдательного совета) общества об определении цены объектов – на соответствие сложившимся рыночным ценам на аналогичные объекты, в случаях, если в соответствии с Законом об акционерных обществах привлечение оценщика не является обязательным.

Росимущество в течение 20 дней с даты получения указанных документов, вправе направить в общество мотивированное заключение.

Мотивированное заключение Росимущества направляется в:

- общество в случае принятия Росимуществом решения о несоответствии цены объектов, определенной решением совета директоров (наблюдательного совета) общества без привлечения оценщика, сложившимся рыночным ценам на аналогичные объекты. В случае получения такого заключения совет директоров (наблюдательный совет) общества принимает решение об отказе от совершения сделки или принимает решение об определении цены объектов с обязательным привлечением оценщика и соблюдением порядка, установленного статьей 77 Закона об акционерных обществах;

- саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку, в случае принятия Росимуществом решения о несоответствии отчета об оценке, подготовленного оценщиком, стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности для проведения саморегулируемой организацией экспертизы соответствующего отчета об оценке.

Заключение Росимущества может быть оспорено в судебном порядке по иску общества.

В случае направления в саморегулируемую организацию оценщиков мотивированного заключения Росимущество выносит предписание о приостановлении исполнения решения совета директоров (наблюдательного совета) общества об определении цены объектов на срок проведения экспертизы соответствующего отчета об оценке и одновременно уведомляет общество об обращении в саморегулируемую организацию оценщиков для проведения такой экспертизы с приложением указанного предписания и копии направленного мотивированного заключения.

Саморегулируемая организация оценщиков проводит такую экспертизу и по ее итогам направляет заключение в Росимущество и общество в срок, не превышающий 20 дней со дня получения мотивированного заключения. В случае направления саморегулируемой организацией оценщиков по итогам экспертизы отрицательного заключения цена объектов, определенная советом директоров (наблюдательным советом) общества, признается недостоверной.

Росимущество вправе оспорить результаты экспертизы в судебном порядке.

В случае, если Росимущество не направит в общество заключение в установленный срок, цена объектов признается достоверной и рекомендуемой для совершения сделки.

Сделка, которая совершена обществом с нарушением порядка, установленного статьей 77 Закона об акционерных обществах, или цена которой является недостоверной в соответствии со статьей 77 Закона об акционерных обществах, может быть признана недействительной по иску Росимущества в течение шести месяцев со дня, когда Росимущество узнало или должно было узнать о совершении сделки.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе отказать в признании сделки недействительной, если обществом будет доказано, что допущенные нарушения не являются существенными и сделка не повлекла за собой причинение убытков обществу, государству и (или) муниципальному образованию.

Следует отметить, что в настоящее время функции уполномоченного органа территориальные управления Росимущества пока выполнять не могут (данные полномочия не делегированы им центральным аппаратом Росимущества).

3. Полномочия собственника

Постановлением Правительства РФ от 27.11.2004 г. № 691 «О федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» установлено, что Росимущество является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера, в сфере управления имуществом Российской Федерации.

3.1. Согласование отчетов об оценке при приватизации федерального имущества. Для реализации прогнозных планов (программ) приватизации федерального имущества Российский фонд федерального имущества (РФФИ) привлекает независимого оценщика для проведения работ по оценке приватизируемого федерального имущества. Пунктом 3 статьи 77 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также пунктом 19 Временного регламента взаимодействия Росимущества и Российского фонда федерального имущества (далее – РФФИ) по реализации прогнозных планов (программ) приватизации федерального имущества, утвержденного совместным распоряжением Росимущества и РФФИ от 27.06.2007 г. № 2378-р/120, предусмотрены полномочия Росимущества по проверке отчетов об оценке на предмет их соответствия стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности.

Росимущество в двухнедельный срок с даты получения отчета об оценке готовит заключения об его соответствии (несоответствии) законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности. Заключение должно содержать исчерпывающий перечень замечаний на представленный отчет. В двухнедельный срок с даты подписания заключения на отчет об оценке Росимущество издает распоряжение об условиях приватизации соответствующего имущества. Распоряжением об условиях приватизации, в том числе, определяются:

- способ приватизации имущества;
- нормативная цена;
- начальная цена продажи имущества.

Копия решения об условиях приватизации федерального имущества направляется Росимуществом в РФФИ не позднее трех рабочих дней, следующих за его принятием. Копия решения об условиях приватизации федерального имущества в указанный срок также публикуется Росимуществом на официальном сайте Росимущества в сети Интернет, в иных открытых источниках и направляется в информационные агентства.

В случае наличия у Росимущества замечаний на отчет об оценке РФФИ в двухнедельный срок с даты получения заключения должен обеспечить доработку оценщиком отчета об оценке и затем представляет доработанный отчет об оценке в Росимущество.

Росимущество в двухнедельный срок подготавливает новое заключение.

В случае наличия замечаний к доработанному отчету об оценке Росимуществом в недельный срок проводится совещание с приглашением представителей РФФИ и оценщика.

3.2. Согласование отчетов об оценке в случаях, когда Росимущество и его территориальные органы сами выступают в качестве заказчиков оценки в целях осуществления имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации. Росимущество отбирает оценочные организации путем запроса котировок, а также, в связи с вступлением в силу Распоряжения Правительства РФ от 27.02.2008 г. № 236-р, путем проведения аукционов на проведение оценочных работ. Проведение аукционов и осуществление запроса котировок регламентируется Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Необходимо отметить, что в итоге Росимущество также подготавливает заключение по результатам экспертизы отчета об оценке, выполненного оценщиком, при подготовке решений, связанных с реализацией Росимуществом полномочий собственника федерального имущества

3.3. Согласование отчетов об оценке при заключении сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимого имущества. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.08.2007 г. № 505 «О порядке принятия Федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимого имущества» согласование заключения инвестиционного договора осуществляется с Росимуществом на основании решений Правительства Российской Федерации в случаях, если:

- стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, превышает 150 млн. рублей;
- стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, и суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в совокупности превышают 500 млн. рублей.

Федеральное государственное учреждение или федеральное государственное унитарное предприятие, для нужд которого строится, реконструируется, реставрируется недвижимое имущество направляет в федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого он находится (далее - отраслевой федеральный орган исполнительной власти), заявку на заключение инвестиционного договора и необходимые документы (копии документов), в том числе:

- градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

- бизнес-план (технико-экономическое обоснование), включающий в себя обоснование необходимости поступления в результате реализации инвестиционного проекта в собственность Российской Федерации для федеральных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации имущества, его количественные характеристики, оценку влияния инвестиционного проекта на эффективность деятельности предприятия (учреждения), определяемую по производственным, финансовым и иным показателям на прогнозный период (3 - 5 лет), сметно-финансовый расчет денежных потоков инвестиционного проекта (с указанием источников и примерного графика финансирования затрат по нему) и анализ рисков инвестиционного проекта;

- отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, а также отчет об оценке рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора, проводимой в соответствии с типовым заданием на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, утверждаемым Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Отраслевой федеральный орган исполнительной власти рассматривает представленные документы в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о даче согласия на заключение инвестиционного договора либо об отказе.

В случае принятия решения о даче согласия на заключение инвестиционного договора отраслевой федеральный орган исполнительной власти направляет в Росимущество соответствующее письмо с приложением заявки инициатора проекта и вышеперечисленных документов.

Росимущество рассматривает данные документы в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о согласовании заключения инвестиционного договора либо об отказе в согласовании.

Решение о согласовании заключения инвестиционного договора оформляется распоряжением Росимущества, которое содержит положения об утверждении проекта инвестиционного договора и начальных условий аукциона.

Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2007 г. № 505 установлено, что Министерство экономического развития и торговли РФ в 3-х месячный срок должно утвердить необходимые документы для заключения сделок по инвестиционным контрактам, в том числе типовое задание на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров. Данное типовое задание было утверждено Минэкономразвития России только 6 марта 2008 г. приказом № 64, соответственно длительный период времени деятельность, связанная с заключением сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимого имущества, была по этой причине приостановлена.

Вместе с тем в связи с вступлением в силу 03 апреля 2008 г. Постановления Правительства РФ № 234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности» Росимущество в части вышеперечисленных ситуаций потеряло часть своих полномочия, а именно:

- для Федерального агентства по управлению федеральным имуществом установлен запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением земельными участками, находящимися в федеральной собственности. При этом указанные участки должны быть предоставлены ФГУ, ФГУП, РАН, отраслевым академиям наук и созданным такими академиями организациям либо предоставлены гражданам или юрлицам, а также должны быть расположены в границах населенных пунктов или около них;

- Росимущество не сможет, проводит аукционы по привлечению инвестиций в отношении вышеуказанных земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных на этих земельных участках.

- для Росимущества установлен запрет на согласование сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, находящимся в федеральной собственности, закрепленным за ФГУП-ами на праве хозяйственного ведения и расположенным на вышеуказанных земельных участках, за исключением случаев передачи имущества из федеральной собственности в собственность субъекта РФ или муниципальную собственность в порядке, установленном частью 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ, или случаев реализации высвобождаемого военного имущества.