

Susitikimo su verslo asociacijų ir turto ir verslo vertintojų atstovais

ATMINTINĖ

Data: 2023 m. kovo 17 d. 10:00 – 12:15 val.

Vieta: Finansų ministerijos 331 salė.

Susitikimo tikslas: su suinteresuotų asociacijų atstovais aptarti Projektą ir pristatyti Projekto įgyvendinimo mechanizmą, atsižvelgiant į 2023 m. kovo 7 d. Tarpinstitucinio pasitarimo metu išsakytas pastabas.

Susitikime dalyvavo:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės atstovai – Ministro Pirmininko patarėjas Vaidas Navickas, Ekonomikos politikos grupės patarėjas Vaclovas Medišauskas.

Finansų ministerijos atstovai – Finansų ministerijos viceministrė Rūta Bilkštytė, Atskaitomybės, audito, turto vertinimo ir nemokumo politikos departamento direktorė Ingrida Muckutė, vyresnioji patarėja Paulė Svorobovičienė, Audito, turto vertinimo ir nemokumo valdymo skyriaus vyriausiosios specialistė Božena Balkė.

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – Tarnyba) atstovai – direktorius Audrius Linartas, direktoriaus pavaduotojas Jovaldas Černiauskas.

Valstybės įmonės Registrų centras (toliau – VĮ RC) atstovas – Paulius Rudzkis.

Lietuvos vertintojų rūmų atstovai (toliau – LVR) – Irmanta Krikščiūnienė, Steponas Deveikis, Edita Cicėnienė.

Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija (toliau – LTVVIA) – Kęstutis Kristinaitis, Kęstutis Pajaujis.

Lietuvos turto vertintojų asociacijos atstovai (toliau – LTVA) – Saulius Vagonis, Vitalijus Stacevičius, Arvydas Stankaitis.

LTVVIA ir LVR atstovas – advokatas Petras Ragauskas

Lietuvos verslo konfederacijos atstovai – Vilius Kriaučiūnas, Emilis Ruželė.

Lietuvos draudikų asociacijos atstovai (toliau – LDA) – Ieva Naraškevičiūtė-Kubilė, Andrius Romanovskis.

SUSITIKIMO METU PRISTATYTA:

Finansų ministerija:

1. Vertinimo ataskaitų informacinės sistemos (toliau – VAIS) tikslas – užtikrinti vertinimo ataskaitų kokybę.
2. Numatomas VAIS valdytojas – AVNT, numatomi tvarkytojai – AVNT ir VĮ RC.
3. Numatoma suteikti prieigas prie vertinimo ataskaitų ir vertinimo duomenų – vertintojams, vertinimo užsakovams ir naudotojams, valstybės institucijoms jų funkcijoms atlikti.
4. VAIS funkcionalumai, kurie pakeis ir papildys galiojančio reguliavimo elementus (patikrinimus, vertintojo kvalifikaciją, atsakomybę už pažeidimus atliekant vertinimą).

VĮ Registrų centras:

1. VAIS loginė architektūra: vertintojo modulis, vertinimo ataskaitų teikimo modulis, galimos sąsajos su kitais valstybės registrais ir informacinėmis sistemomis, galimybės praplėsti teikiamų duomenų aibę papildomais duomenimis – teikti detalius nekilnojamojo turto sandorių duomenis, erdvinius duomenis ir pan.

2. VAIS galimybės, teikiant registrų duomenis, užtikrinti teisėto duomenų naudojimo tikslo kontrolę.

3. Vertinimo ataskaitos (toliau – VA) techninis standartizavimas, siekiant išvengti administracinės naštos vertintojams didinimo – galimybė nuskaityti duomenis iš word, pdf ar kito dokumento formato.

SUSITIKIMO DALYVIŲ KELIAMİ KLAUSIMAI IR FINANSŲ MINISTERIJOS KOMENTARAI:

1. Nepagrįstas VAIS kūrimo tikslas, administracinės naštos vertintojams didinimas teikiant VA į VAIS. (LTVVIA, LVR)

FM komentaras:

Igyvendinant Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonę, kurios tikslas – optimaliai panaudoti faktinių sandorių ir VA informaciją, 2022 m. buvo atlikta vertinimo ataskaitų ir faktinių sandorių duomenų palyginimo, faktinių sandorių panaudojimo vertinimo procese ir vertinimui aktualių duomenų bazių atvėrimo galimybių analizė. Atliktos analizės pagrindu suformuluotos išvados ir rekomendacijos – išplėsti vertintojų prieigą prie faktinių sandorių duomenų, sukurti techninį sprendimą centralizuotam vertinimo ataskaitų teikimui, atverti nuasmenintus duomenis visuomenei, naudojant naujai sukurtą techninį sprendimą.

Siekiant minimalios administracinės ir prisitaikymo naštos ir skaitmeninio VA duomenų naudojimo, numatoma sukurti VA techninį standartą, kurio pagalba VA duomenys bus nuskaityti į VAIS iš vertintojo parengto dokumento, vertintojui rankiniu būdu duomenų vesti į VAIS nereikės. Vertinant galiojančio ir siūlomo reguliavimo informacinius įpareigojimus, apskaičiuota administracinė ir prisitaikymo našta mažėja 168 106,58 Eur.

2. Ar kitos ES valstybės narės turi tokias, kaip siūloma VAIS, IS?

FM komentaras:

Daugumoje ES valstybių vertintojo profesija nėra reguliuojama, vertintojai savanoriškai įgyja kvalifikaciją ir ją pažyminčius sertifikatus vertintojus vienijančiose profesinėse asociacijose. Rinkos dalyviai pripažįsta tokią sistemą. Lietuvoje, kaip priemonė rinkai gauti patikimą informaciją, siūloma kurti VAIS – priemonę vertinimo ataskaitų kokybei ir teisėtumui užtikrinti. Tokios sistemos, mūsų žiniomis kitose ES valstybėse nėra. Atsižvelgiant į vykstančius skaitmenizacijos procesus, mašiniu būdu apdorojamų ataskaitų privalumus rinkos dalyviams, tikėtina, kad VAIS gali atsirasti ir kitose ES valstybėse narėse.

3. Draudimo bendrovėms, parduodant vertintojui draudimo paslaugą, bus sudėtinga vertinti vertintoją, jei jam nebus keliami jokie reikalavimai. Rinkoje gali trūkti draudimo bendrovių, teikiančių vertintojams draudimo paslaugą. (LDA)

FM komentaras:

Draudimo bendrovės teikdamos draudimo paslaugą vertina paslaugos pirkėją. VAIS numatoma sukurti vertintojo modulį, kurio pagalba draudimo bendrovės turės galimybę gauti

informaciją apie vertintojo patirtį, specializaciją, skundų dėl parengtų vertinimo ataskaitų nagrinėjimo rezultatus ir pan. Be to, siūlomu reguliavimu yra skatinama savireguliacija - profesinė savivalda, draudimo bendrovės galėtų bendradarbiauti su vertintojus vienijančiomis asociacijomis, sprendamos dėl vertintojo patikimumo.

Šiuo metu vertintojams draudimo paslaugas teikia viena draudimo bendrovė, įvertinus minimalias draudimo išmokas (2021 m. 74 421 Eur įmokų ir 200 Eur išmokų, išmokų skaičius – 1 vnt., 2020 m. 75 846 Eur įmokų ir 9 112 Eur išmokų, išmokų skaičius – 5 vnt., 2019 m. 69 997 Eur įmokų ir 1 960 Eur išmokų, išmokų skaičius – 2 vnt.), tikėtina, kad ta pati draudimo bendrovė ir toliau teiktų vertintojams draudimo paslaugas, naujiems rinkos dalyviams taikydama atitinkamą paslaugų kainodarą.

4. Prieštaraujama vertintojo profesijos licencijavimo ir vertintojui keliamų kvalifikacinių reikalavimų atsisakymui. Išreikštas poreikis rengti nacionalinius vertinimo standartus. (LTVA, LTVVIA, LVR)

FM komentaras:

Rinkoje veikiančių subjektų teisių ir laisvių ribojimas yra pateisinamas tuomet, kai apsaugoti svarbius visuomenės interesus nėra mažiau ribojančių priemonių. Siūlomas reguliavimas užtikrina visuomenės interesus nereguliacinėmis priemonėmis – rekomendacijomis, atsakomybe, viešumu bei skaitmeninių įrankių naudojimu. Be to, savanoriškai veikianti profesinė savivalda galės užtikrinti savo narių profesinę kvalifikaciją (organizuodama kvalifikacijos kėlimo kursus, naujų narių egzaminavimą).

Keičiant vertinimo teisinį reguliavimą numatoma liberalizuoti rinką, didinti konkurenciją. Siūlomu reguliavimu įgytos vertintojo profesinės kompetencijos nėra paneigiamos, profesinė kvalifikacija gali būti vertinama pagal patirtį. VAIS numatoma sukurti vertintojo modulį, kuriame bus kaupiama vertintojo patirtis, atliktų vertinimų įrodymai (darbų apimtis, sudėtingumas, specializacija), pagal poreikį VAIS vertintojas galės kaupti apie save informaciją – įgytą išsilavinimą, kvalifikacijos kėlimo įrodymus ir pan., kuri vertintojo sutikimu galėtų būti prieinama vertinimo užsakovams, naudotojams. Veiklą pradedantys vertintojai patirtį gali sukaupti dirbdami vertinimo įmonėse ir dalyvaudami profesiją vienijančiose asociacijose.

Projekte numatyta, kad vertinimas yra atliekamas pagal Tarptautinius vertinimo standartus arba Europos vertinimo standartus, šių vertinimo standartų taikymo Lietuvoje rekomendacijų rengimas deleguojamas AVNT, todėl nėra poreikio papildomai rengti nacionalinius vertinimo standartus. Rekomendacijų paskirtis ne reguliuoti, o padėti tiek vertintojų bendruomenei, tiek vertinimo paslaugų užsakovams ar vertinimo ataskaitų naudotojams suprasti vertinimo standartų nuostatas, juose aprašytus metodus, modelius, greitai rasti informaciją apie specialiuosius teisės aktus, kuriuose numatyti reikalavimai turto vertinimo atlikimui.

5. Šiuo metu ribojamas nekilnojamojo turto sandorių duomenų prieinamumas vertintojams. Neaišku, kaip bus užtikrinamas nekilnojamojo turto sandorių duomenų prieinamumas neprivalomojo vertinimo atvejais. Abejojama, ar bus užtikrinamas duomenų konfidencialumas viešinant vertinimo duomenis. (LTVVIA, LTVA, LVR)

FM komentaras:

Vertintojams, kaip ir kitų profesijų atstovams registrų duomenys yra prieinami, tačiau ribojamas asmens duomenų prieinamumas. Numatomas VAIS funkcionalumas leistų užtikrinti teisėtą duomenų panaudojimo tikslą, susiejant su konkrečia VA, tai leistų praplėsti duomenų teikimo aibę vertintojams. Asociacijos atstovai siūlė tikslinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo

turto registro įstatymą (toliau - NTRĮ), nurodant išskirtines teises vertintojams teikti nekilnojamojo turto registro (toliau – registras) duomenis, tačiau pagal NTRĮ 42 str. 4 d. *Nekilnojamojo turto registro duomenys, Nekilnojamojo turto registrui pateiktų dokumentų kopijos ir Nekilnojamojo turto registro informacija teikiami asmenims, turintiems teisinį duomenų gavimo pagrindą ir nurodžiusiems apibrėžtą ir teisėtą duomenų naudojimo tikslą* <..>, todėl Finansų ministerijos nuomone, pildyti minėto įstatymo nėra poreikio.

Vertintojui, atliekančiam vertinimą užsakovo pageidavimu (kai teisės aktai nereikalauja atlikti vertinimo), registrų duomenys bus teikiami aukščiau išdėstytu pagrindu, t.y. tokiu pagrindu, koku dabar duomenys yra teikiami ir kitų nereguliuojamų profesijų atstovams, pvz., nekilnojamojo turto brokeriams. Neprivalomojo vertinimo atveju, vertintojo apsisprendimu (suderinus su VA užsakovu), VA galėtų būti teikiama į VAIS, tokiu atveju užtikrinamas teisėtas duomenų naudojimo tikslas, o vertintojui pasiekama duomenų aibė. Pagal Projekto 9 straipsnio 1 dalį vertintojas parengtą vertinimo ataskaitą teikia į informacinę sistemą informacinės sistemos valdytojo nustatyta tvarka, taigi vertinimo ataskaitų teikimo nuostatos bus įtrauktos į įstatymo įgyvendinamuoju teisės aktu tvirtinamą vertinimo ataskaitų teikimo į VAIS tvarką. Atskiros nuostatos dėl vertinimo ataskaitų teikimo gali būti numatytos ir vertinimo ataskaitoms, parengtoms atliekant neprivalomąjį turto ar verslo vertinimą.

Projekte numatyta, kad privalomojo vertinimo ataskaitos duomenys (ne viešojo sektoriaus turto) yra viešinami, tačiau labai ribotai, skelbiama tik bazinė, nuasmeninta informacija. Kai yra parengta viešojo sektoriaus subjektui priklausančio turto VA, ji bus viešinama pilna apimtimi. Pagal viešinamų duomenų apimtį identifikuoti konkretaus turto ar konfidencialios informacijos nebus galimybės.

PO SUSITIKIMO GAUTOS PAPILDOMOS PASTABOS

LVK 2023 m. kovo 20 d. elektroniniu paštu pateikė papildomas pastabas dėl Projekto siūlomo reguliavimo, kurių susitikimo metu nerado progos išsakyti:

Nėra aišku, kaip VAIS pagalba bus užtikrinama VA atitiktis vertinimo standartams.

FM komentaras:

Pagal galiojantį reguliavimą AVNT, vykdydama vertintojų veiklos priežiūrą, patikrina tik 0,15 proc. per metus parengiamų vertinimo ataskaitų, minimaliai nustatoma pažeidimų, AVNT disponuojami vertinimo ataskaitų duomenys ir žmogiškieji resursai yra riboti. Projektu siūloma alternatyva papildomiems žmogiškiems resursams – skaitmeniniai įrankiai vertinimo ataskaitų patikimumui užtikrinti. Vertinimo ataskaitų standartizuota forma, nustatyta atsižvelgiant į tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose vertinimo ataskaitoms nustatytus reikalavimus, ir sąsajos su registrais, duomenų palyginimo ir analizės galimybė leis identifikuoti rizikingus privalomus vertinimus ir efektyvins vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimą.

Dėl kaštų. Prisitaikymas prie siūlomo reguliavimo sukurs kaštus verslui, tačiau nemažins valstybės išlaidų.

FM komentaras:

Siūlomo reguliavimo tikslas – vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimas ne papildomais žmogiškaisiais ištekliais, o skaitmeniniais įrankiais, kurie bus prieinami ir pačiam verslui. VAIS sukūrimo finansavimas numatomas RRF lėšomis. Rengiant Projektą vertinta administracinė ir prisitaikymo našta verslui, lyginant su galiojančiu reguliavimu ji mažėja 168 106,58 Eur.

Reguliavimo keitimo tikslas – sudaryti sąlygas patikimam privalomajam vertinimui, mažinti verslui reguliavimo našta, o ne mažinti valstybės išlaidų.

Projekte keliami reikalavimai tik privalomajam vertinimui ir jokių reikalavimų vertintojams ir vertinimui, kai jis atliekamas tik užsakovo pageidavimu. Manoma, kad tikslinga reguliuoti visą vertinimą ir VAIS numatyti profesinius reikalavimus vertintojams.

FM komentaras:

Derinant Projektą iš dalies buvo atsižvelgta į vertintojų pateiktą siūlymą nereguliuoti vertinimo. Atsižvelgiant į pateiktą siūlymą buvo susiaurinta reguliavimo apimtis, reguliavimas taikomas tik privalomam vertinimui, siekiant užtikrinti visuomenės interesą.

Turto ir verslo vertinimui reikalingos kvalifikacijos įgijimas galimas ir be licencijavimo. Kuriant VAIS, rengiant informacinės sistemos architektūrą ir nuostatus, numatoma siūlyti vertintojo modulio sukūrimą, kuriame bus siūloma kaupti informaciją apie vertintojo patirtį bei kompetencijas. Informacija apie vertintojo atliktus vertinimus bus prieinama VAIS valdytojo interneto svetainėje. Be to, viešajam sektoriui renkantis vertinimo paslaugos teikėją siūloma vadovautis Gairėmis dėl vertintojo pasirinkimo, kuriose siūloma nustatyti rekomendacinius reikalavimus, apibrėžiančius vertintojo profesines kompetencijas ir patirtį, skatinama profesinė savivalda, kuri savo nariams keltų kvalifikacinius bei etikos normų reikalavimus.
