

Susitikimo su turto ir verslo vertintojų atstovais

ATMINTINĖ

Atsižvelgiant į 2023 m. kovo 7 d. Tarpinstitucinio pasitarimo metu (toliau – Tarpinstitucinis pasitarimas) pateiktą siūlymą, ir Lietuvos turto vertintojų asociacijos (toliau – LTVA) pateiktą raštą, kuriuo informuojama, kad dalis LTVA valdybos narių negali dalyvauti 2023 m. kovo 17 d. organizuojamame susitikime, 2023 m. kovo 21 d. organizuotas papildomas susitikimas su LTVA atstovais, siekiant pristatyti Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo projektu (toliau – Projektas) numatomą kurti Vertinimo ataskaitų informacinę sistemą (toliau – VAIS) bei aptarti Tarpinstitucinio pasitarimo metu išsakytas pastabas Projektui ir VAIS.

Data: 2023 m. kovo 21 d. 10:00 – 12:45 val.

Vieta: Finansų ministerijos 448 salė.

Susitikimo tikslas: su LTVA atstovais aptarti Projektą ir pristatyti Projekto įgyvendinimo mechanizmą, atliepiančią Tarpinstitucinio pasitarimo metu išsakytas pastabas.

Susitikime dalyvavo:

Finansų ministerijos atstovai – Atskaitomybės, audito, turto vertinimo ir nemokumo politikos departamento direktorė Ingrida Muckutė, vyresnioji patarėja Paulė Svorobovičienė, Audito, turto vertinimo ir nemokumo valdymo skyriaus vedėja Siuzana Ščerbina-Dalibagienė, 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) atstovas – Žygimantas Bendikas

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

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

SUSITIKIMO METU PRISTATYTA:

Finansų ministerija:

1. VAIS tikslas – užtikrinti vertinimo ataskaitų kokybę.
2. Numatomas valdytojas – AVNT, numatomus tvarkytojus – AVNT ir VĮ RC.
3. Numatomas 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 detalesnius nekilnojamojo turto sandorių duomenis, erdvinis duomenis ir pan.,

2. VAIS galimybės, teikiant registrų duomenis, užtikrinti teisinio pagrindo kontrolę.
3. Vertinimo ataskaitos techninis standartizavimas, siekiant išvengti administracinės naštos vertintojams didinimo – galimybė nuskaityti duomenis iš word, pdf ar kito dokumento formato.

SUSITIKIMO DALYVIŲ KELIAMI KLAUSIMAI IR FINANSŲ MINISTERIJOS KOMENTARAI:

1. Manoma, kad didelės apimties ir mišraus turto vertinimo ataskaitų teikimas į VAIS didins našta verslui.

FM komentaras:

Rengiant Projektą įgyvendinančius teisės aktus numatoma sukurti vertinimo ataskaitos techninį standartą, kuris leistų duomenis automatiškai nuskaityti į VAIS (VA galės būti pateiktos Word, Pdf formatu). Vertinimo ataskaitos techninis šablonas leis nuskaityti į VAIS bazinius duomenis, ne visą vertinimo ataskaitą.

Rengiant VAIS nuostatus ir vertinimo ataskaitų teikimo tvarką bus bendradarbiaujama su vertintojų atstovais, naudojami vertinimo ataskaitų pavyzdžiai, siekiant VAIS pritaikyti ir išskirtiniams atvejams.

2. Abejojama vertinimo ataskaitų duomenų viešinimo nauda.

FM komentaras:

Informacijos apie atliktus vertinimus, viešojo sektoriaus vertinimo ataskaitų viešinimas suteiks daugiau skaidrumo atliekant vertinimą. Visuomenė, tame tarpe ir patys vertintojai, turės galimybę atlikti „kontrolę“, identifikuoti nepagrįstus vertinimus, teikti skundus Vyriausybės įgaliotai institucijai, ko pasėkoje bus taikoma ANK atsakomybė. Vertinimo viešumo nauda – vertinimo kokybės užtikrinimas (vertintojo atliktų vertinimų matomumas veiks preventyviai) bei atviri duomenys (patogu naudoti, filtruoti, analizuoti).

3. LTVA atstovams nėra aišku, kuris vertinimas yra privalomas. Nuogąstauja, kad dalis vertinimo paslaugų bus nereguliuojama (kai vertinimas atliekamas užsakovo pageidavimu.). Vertintojų nuomone, be reglamentavimo, pilkoje zonoje, paliekami svarbūs / rizikingiausi vertinimai, susiję su turto įkeitimu (platformos), sandoriais tarp susijusių asmenų, dėl registravimo finansinėje apskaitoje, antstolių, nemokumo administratorių užsakomi vertinimai.

FM komentaras:

Derinant Projektą iš dalies buvo atsižvelgta į vertintojų siūlymą nereguliuoti vertinimo. Atsižvelgiant į pateiktą siūlymą buvo susiaurinta reguliavimo apimtis, reguliavimas taikomas tik privalomam vertinimui, siekiant užtikrinti visuomenės interesą. Privalomas vertinimas yra atliekamas kai jo reikalauja teisės aktai, pvz. žemė paimama visuomenės poreikiams, nustatoma turto apmokestinamoji vertė, jei vertinimo ataskaita norima pagrįsti paveldėto turto vertę, perkant socialinį būstą, parduodant valstybės ar savivaldybės turtą, investavimo atvejais ir kt.). Neprivalomas vertinimas gali būti atliekamas sprendžiant civilinius santykius, kai vienas iš turto ar verslo vertės įrodymų gali būti vertinimo ataskaita. Politiką formuojančios institucijos (teisės aktų rengėjai) nėra numatę, kad minėtais atvejais sprendimai būtų priimami išskirtinai vertinimo ataskaitos, parengtos pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, pagrindu. Atsiradus poreikiui, reikalavimas atlikti vertinimą pagal Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymą, būtų nustatytas.

4. *Prieštaraujama vertintojo profesijos licencijavimo atsisakymui, vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo galiojimo panaikinimui. Siūloma įstatymu įteisinti privalomą profesinę savivaldą.*

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.

Pagal galiojantį reguliavimą kvalifikacijos pažymėjimas yra susietas su teisės vykdyti veiklą suteikimu. Kvalifikacijos pažymėjimas galioja, jei vertintojas atitinka nepriekaištingos reputacijos reikalavimą, kelia kvalifikaciją ir kt. Projekte nelieta nuostatų, pagrindžiančių kvalifikacijos pažymėjimų reikalingumą, įgyta kvalifikacija ir patirtis Projektu nėra paneigiama.

Finansų ministerija nepritaria privalomai profesinei savivaldai, toks reguliavimas pakartotų šiuo metu galiojantį, tik viešojo administravimo funkcijos būtų deleguotos profesinei savivaldai, kas buvo kritikuota dalies vertinimo ataskaitų institucinių naudotojų.

5. *Administracinė atsakomybė neužkardys vertinimo pažeidimų, veiksmingesnė priemonė yra teisės vykdyti veiklą sustabdymas.*

FM komentaras:

Pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą atsakomybė vertintojui yra grįsta drausmine atsakomybe. Priežiūros ir drausminių nuobaudų taikymo mechanizmas yra neveiksmingas, patikrinama tik 0,15 % vertinimo ataskaitų, nuo 2015 m. nepanaikinta kvalifikacijos pažymėjimų, nagrinėjant drausmės bylas sprendimai priimami Garbės teisme, kurio daugumą sudaro vertintojai, o Garbės teismo sprendimas įsiteisėja tik pasibaigus jo apskundimo nagrinėjimui teisme.

Vertinimo duomenų viešumas, skundų dėl teisės aktų pažeidimų nagrinėjimo rezultatų viešinimas formuos vertintojo reputaciją, veiks pasirenkant vertinimo paslaugos teikėją. Administracinė atsakomybė – piniginės baudos už teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti vertinimą, pažeidimus būtų veiksminga priemonė užkardyti galimus pažeidimus.