Lietuvos Respublikos finansų ministerijai 2022 m. rugsėjo 13 d., Nr. 22-156VK

DĖL TURTO IR VERSLO VERTINIMO REGULIAVIMO REFORMOS IR SU JA SUSIJUSIŲ TEISĖS AKTŲ PROJEKTŲ

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), viena didžiausių Lietuvos verslo organizacijų Lietuvoje, atstovaujanti kokybiškų ir sąžiningų turto ir verslo vertinimo paslaugų prieinamumu suinteresuotą verslo bendruomenę, tame tarpe ir turto vertintojus, kredito įstaigas ir draudimo kompanijas, susipažino su Finansų ministerijos parengtais Lietuvos Respublikos nepriklausomo turto ir verslo vertinimo įstatymo, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 196 ir 589 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 ir 4 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 171 straipsniu įstatymo, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo, Žemės mokesčio įstatymo 2, 9, 10, 11 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymo projektais (toliau – Įstatymų projektai) ir teikia pastabas.

Įstatymo projektais siūloma atsisakyti šiuo metu veikiančios valstybinės vertintojų veiklos priežiūros sistemos, atsakingos už vertintojų kvalifikacijos ir vertinimo ataskaitų kokybę, reglamentavimo, t. y. siekiama dereguliuoti vertintojo profesiją.

Esminė pozicija

LVK iš esmės nepritaria siūlomai turto ir verslo vertinimo reguliavimo reformai. Įgyvendinus reformą, mūsų bendruomenės požiūriu, nebūtų užtikrinta visų Lietuvoje veikiančių ūkio subjektų prieiga prie kokybiškų ir sąžiningų turto ir verslo vertinimo paslaugų, taip pat daugelį mūsų bendruomenės narių neįtikina reformoje nustatomi „minkštieji“ savikontrolės ir kokybės užtikrinimo mechanizmai, kurie turėtų apsaugoti ūkio subjektų interesus gauti nešališką ir kokybišką turto ar verslo vertinimo paslaugą. Galiausiai, skaitant Įstatymų projektų aiškinamuosius dokumentus, LVK nėra įtikinta, kad šiuo metu esantys visų rinkos subjektų – įskaitant pačių vertintojų – akcentuojami turto ir verslo reguliavimo ir rinkos trūkumai, yra spręstini visiška reforma ir kito turto ir verslo vertinimo modelio diegimu. LVK manymu, keliamos problemos efektyviau galėtų būti sprendžiamos mažesniais pakeitimais, tokiu būdu išvengiant reguliacinės naštos ir užtikrinant, kad Vyriausybė bei Įstatymų leidėjas veiktų vadovaujantis Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 str. 2 d. įtvirtintais tikslingumo ir proporcingumo principais.

Esminės pozicijos pagrindimas

Neįtikina reformos ir turto vertintojo profesijos dereguliavimo reikmė. Patvirtintame Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo plane yra nurodoma planuojama Vyriausybės iniciatyva „parengti ir priimti Buhalterinės apskaitos įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimus, siekiant didesnio skaidrumo, duomenų atsekamumo ir patikimumo“. Taip pat Įstatymų projektų aiškinamuosiuose dokumentuose yra įvardijama praktiškai neegzistuojančios turto ataskaitų kokybės kontrolės problema. Šios formuluotės kviečia didinti kokybės kontrolę, tobulinti priežiūros mechanizmus ir siekti didesnio skaidrumo ir duomenų viešinimo. Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo plane esanti formuluote jokia dalimi neįpareigoja Vyriausybės Seimui pateikti itin radikalų teisės projektų paketą,

kuriuo dereguliuojama ištisa profesija, mažinama turto ir verslo vertinimo veiklos kontrolė ir priežiūra. Tuo pačiu tikimasi, kad sąžiningą turto vertinimą užtikrins pirkėjų pasirinkimas ir skaidrumas, o kokybę laisvoje rinkoje užtikrins Vyriausybės įgaliotos institucijos, rekomendacijų ir konsultacijų teikimas. Vietoje to, kad būtų imtasi Vyriausybės programos nuostatų įgyvendinimo plane nustatytų priemonių, yra iš esmės keičiama visa turto ir verslo vertinimo sistema. Dėl to užuot diskutavę, kaip galima būtų spręsti visų žinomas ir įvardijamas reguliacines problemas, Finansų ministerija turės visuomenei įrodyti, kad šiuo metu veikiančios sistemos reforma nesukurs naujų reguliacinių problemų.

Atsižvelgiant į kvestionuotiną reformos reikmę, įstatymų projektų priėmimas sukurtų daug perteklinės reguliacinės naštos verslui ir visuomenei. Atliekant reformą, turi būti įvertintos ne tik galimos reformos naudos, bet taip pat ir reformos kaštai viešajam ir privačiam sektoriams, kylantys iš reikmės prisitaikyti prie naujo reguliavimo. Siūlant sistemos reformą, kuria siekiama spręsti problemas, kurias galima būtų spręsti smulkesniais teisės aktų pakeitimais, turėtų būti įvertinta, kiek darbo valandų ji pareikalautų iš privačių ūkio subjektų – verslų, draudimo kompanijų, kredito įstaigų ir viešojo administravimo subjektų, įtraukiant visas institucijas, kurios turės prisitaikyti prie reguliavimo, taip pat parengti eilę poįstatyminių teisės aktų, liečiančių reikšmingą dalį verslo bendruomenės.

Didesnio skaidrumo turto ir verslo vertintojų veikloje, kurį palankiai vertintų tiek turto vertintojai, tiek likusi verslo bendruomenė, siekiamybė neturi nieko bendra su reformos tikslu dereguliuoti turto ir verslo vertintojo profesiją. Didesnis duomenų prieinamumas ir turto vertinimo skaidrinimas, kuris būtų naudingas ir patiems turto vertintojams, galimai nereikalauja net ir įstatymo lygio pakeitimų. Kaip teigiama Įstatymų projektų aiškinamuosiuose dokumentuose, įgyvendinus reformą tikimasi, kad elektroninis vertinimo ataskaitos duomenų formatas ir vertinimo ataskaitų teikimas į informacinę sistemą veiks kaip kontrolės mechanizmas. Keista, kad kontrolė yra naikinama, tačiau šiandien pripažįstama kaip prasta ir rezultato nepasiekianti kontroliuojanti institucija paliekama teikti rekomendacijas ir konsultuoti, ko iki šiol iš esmės tinkamai daryti negalėjo. Teigiama, kad numatyta galimybė valstybės institucijoms bet kada patikrinti parengtą ataskaitą atgrasys vertintojus nuo nesąžiningo vertinimo ir veiks kaip kontrolės mechanizmas. Tačiau tokios priemonės praktikoje lems nedaug, nes: 1) valstybė jau ir taip, esant poreikiui, gali gauti vertinimo ataskaitas; 2) vertinimo ataskaitų skaidrumas bus fiktyvus, jeigu institucijose nėra kompetentingų asmenų, galinčių objektyviai ir kokybiškai įvertinti vertinimo rezultatus. Tikėtina, kad valstybės institucijos greitai identifikuotų tik absurdiškai įvertintą turtą. Atsižvelgiant į tai, kad jau dabar yra patikrinama tik 0,14% visų turto vertinimo ataskaitų, <u>Įstatymų projektuose nematome priemonių, kurios esmingai užtikrintų turto vertinimo kontrolę</u>.

Atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo projektais neva didinamas turto ir verslo vertinimų skaidrumas yra orientuotas ne į turto ir verslo vertintojų veiklos efektyvinimą, suteikiant jiems daugiau informacijos, tačiau į didesnę jų veiklos apskaitą. Valstybėje yra bendras politinis ir visuomeninis sutarimas, kad visuomenei valstybė turėtų atverti daugiau duomenų, o tai prisidėtų prie informuotesnių verslo subjektų sprendimų. Tačiau priėmus Įstatymų projektus, turto ir verslo vertintojams nebūtų atverti duomenys iš Nekilnojamo turto registro, Juridinių asmenų registro ir kitų galimai jų veikloje naudingų šaltinių.

Kyla pagrįsta grėsmė, kad kokybiškų turto ir verslo vertinimo paslaugų prieinamumas privatiems ūkio subjektams (ypač – privatiems asmenims) sumažės. Įstatymų projektų aiškinamuosiuose dokumentuose yra teigiama, kad apie 90 proc. turto ir verslo vertinimo paslaugų yra užsakoma kredito įstaigų, ir tuo remiantis argumentuojama, kad apie 90 proc. jau turi nusistovėjusius santykius su kokybiškas turto ir verslo vertinimą teikiančiais ūkio subjektais, todėl turto ir verslo vertinimo paslaugų kokybei kristi prielaidų nėra. Tačiau verslo bendruomenei yra svarbu, kad absoliučiai visi ūkio subjektai gautų kokybiškas turto vertinimo paslaugas. Iš likusiųjų 10 proc. užsakovų yra ir asmenys, kurie, pavyzdžiui, nesutinka su draudimo bendrovių paskaičiuota žala transporto priemonei ir tuomet užsako turto vertinimo paslaugą. Pabrėžtina, kad LVK vienijamos

kredito įstaigos taip pat įžvelgia netinkamos vertinimo kokybės grėsmę, kai neužtikrinama paslaugos teikėjų kompetencija ir neapsaugomi užsakovų interesai, tad Finansų ministerijos požiūris, kad kredito įstaigos nebūtų paveiktos turto vertintojo profesijos dereguliavimo reformos, taip pat nėra tikslus. Kalbant apie turto ir verslo vertinimo paslaugų kokybės užtikrinimą, pabrėžtina, kad nors Įstatymų projektuose yra nustatomi reikalavimai turto vertinimams, teisės aktų pakeitimuose nematome numatytų nuobaudų už pastarųjų nesilaikymą.

Reformos įgyvendinimas didintų nesąžiningo vertinimo galimybę, o verslo subjektai turėtų patirti papildomų finansinių kaštų, siekdami nuginčyti nesąžiningų vertintojų vertinimus. Pagal naują reglamentavimą turto vertinimą galėtų atlikti bet koks asmuo, turintis techninių žinių, kas vertintina labai kritiškai. Visuomenė bendrai yra suinteresuota tuo, kad turto ir verslo vertinimai būtų kuo kokybiškesni ir atlikti kuo profesionaliau ir sąžiningiau, tačiau taip nėra visada, kuomet kalbame apie atskirus asmenis. Dėl įvairiausių priežasčių, vertinimo užsakovai (tačiau ne tik jie) gali būti suinteresuoti, kad vertinimas būtų atliktas nesąžiningai. Pavyzdžiui, atsiranda galimybė piktnaudžiauti suinteresuotiems asmenims, siekiant, pvz., neteisėtai gauti didesnę draudimo išmoką. Šiame kontekste reikšmingai sumažinus kartelę asmenims teikti turto ir verslo vertinimo paslaugą, gali atsirasti galimybė vertinimo rinkoje konkuruoti ne kokybe ar prieinamumu, bet „reikalingų" (nesąžiningų) vertinimų išrašinėjimu. Nors turto vertintojai turi svarbų vaidmenį ekonomikoje ir gali reikšmingai paveikti ūkio subjektų sprendimus ir tuo sukelti makroekonominių pasekmių, bausmės skyrimas už „reikalingų" (nesąžiningų) vertinimų išrašinėjimą ar juo labiau tokių užsakymą būtų iš esmės neįmanomas.

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, atliekama turto ir verslo vertinimo reforma turi nedaug bendro su Vyriausybės programos įgyvendinimo plane nustatytos užduoties „Parengti ir priimti Buhalterinės apskaitos įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimus, siekiant didesnio skaidrumo, duomenų atsekamumo ir patikimumo“, kuriems įgyvendinti nereikia radikalios reformos, o ir neišspręs pagrindinių Finansų ministerijos įvardytų problemų turto ir verslo vertinimo reguliavime (kurios apima daugiau, nei skaidrumo ar duomenų atsekamumo trūkumo problemas). Įgyvendinus reformą, matome potencialių grėsmių ir galimų reguliavimo trūkumų, dėl kurių nuolatos teks „kamšyti skyles", papildomai priimant papildomas su turto ir verslo vertinimo reguliavimą nustatančių teisės aktų pataisas. Turto vertinimo reguliavimo ydos, įvardijamos tiek Finansų ministerijos, tiek turto vertinimo bendruomenės, kviečia svarstyti kitus, mažiau radikalius reguliacinius pokyčius, negu yra siūlomi dabar.

Maloniai prašome įvertinti pateiktus argumentus ir ieškoti nuosaikesnių šiuo metu egzistuojančių problemų, susijusių su turto ir verslo reguliavimu, sprendimo būdų. Tuo pačiu, kaip verslo bendruomenė, vienijanti turto vertinimo bendruomenę, Lietuvos draudimo įmones ir kredito įstaigas, maloniai prašoma surengti verslo bendruomenės pateiktų bei kitų Finansų ministerijos gautų pastabų įstatymo projektams aptarimą, pakviečiant visas suinteresuotas puses, įskaitant LVK.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37060898408