Lietuvos Respublikos finansų ministrei G. Skaistei 2023 m. sausio 5 d., Nr. 23-002VK

Lietuvos Respublikos ekonomikos ministrei A. Armonaitei

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai

Kopija:
Lietuvos Respublikos Seimo Biudžeto ir finansų komiteto pirmininkui M. Lingei
Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos direktorei G. Aleksaitei

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 pačius turto ir verslo vertintojus, kredito įstaigas ir draudimo bendroves, susipažino su Finansų ministerijos parengtais Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 196 ir 589 straipsnių pakeitimo ir kodekso papildymo 196^1 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 1 ir 2 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 17^1 straipsniu įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2, 9, 10, 11 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo 3, 6, 14 ir 16 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, o tradicinę profesijos veiklos priežiūros formą keisti alternatyviais technologiniais ir skaitmeniniais sprendimais.

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 daugelio 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. Siūlomi „minkštieji“ rinkos savikontrolės mechanizmai iš tiesų perkels dalį kontrolės ir atitikties reguliavimo funkcijų privačiam sektoriui, tad perkels ir kaštus iš viešojo į privatų sektorių. Skaitant Įstatymų projektų aiškinamuosius dokumentus, LVK nėra įtikinta, kad šiuo metu esantys visų rinkos subjektų – įskaitant pačių vertintojų – akcentuojami turto ir verslo vertinimo reguliavimo ir rinkos trūkumai, yra spręstini reforma ir radikaliai naujo turto ir verslo vertinimo modelio diegimu. Taip pat nėra apskaičiuota, ar tai išties sutaupys viešųjų lėšų, nes siūloma išlaikyti

kai kurias valstybės įgaliotos institucijos funkcijas, taip pat nėra planuojamas asignavimų Vyriausybės įgaliotai institucijai mažinimas, etatų skaičiaus mažinimas.

Nepaisant to, kad daugelį metų Lietuvoje veikiantis valstybinis reguliavimas visgi neužtikrino tinkamos turto vertinimo kokybės kontrolės, turto vertintojų profesinių žinių patikrinimo kokybės ir nesukūrė tinkamų sąlygų skaidrios vertintojų konkurencinės aplinkos susidarymui, keliamos problemos efektyviau galėtų būti sprendžiamos mažesniais pakeitimais, tokiu būdu išvengiant prisitaikymo prie naujo reguliavimo naštos. Siekiant užtikrinti rinkos savireguliavimą, tikslinga judėti link profesinės savivaldos modelio įtvirtinimo kai kurių kitų Europos ir Šiaurės Amerikos valstybių pavyzdžiu, kur turto ir verslo vertinimo paslaugų rinką griežtai reguliuoja ir prižiūri profesinės savivaldos organizacija(-os).

Esminės pozicijos pagrindimas

LVK vienijamos bendruomenės 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 teisingai 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 formuluotė jokia dalimi neįpareigoja Vyriausybės Seimui pateikti itin radikalaus teisės aktų projektų paketo, kuriuo dereguliuojama ištisa profesija, mažinama turto ir verslo vertinimo veiklos kontrolė ir naikinama priežiūra. Tuo pačiu tikimasi, kad priėmus Įstatymų projektus, sąžiningą turto vertinimą užtikrins paslaugos užsakovų pasirinkimas, skaidrumas ir profesinės civilinės atsakomybės draudimas, 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 kartu diskutavę, kaip galima būtų spręsti visų žinomas ir įvardijamas reguliacines problemas, Vyriausybė ir Finansų ministerija turės visuomenei įrodyti, kad šiuo metu veikiančios sistemos reforma nesukurs naujų reguliacinių problemų ir kaštų, o vertintojų veiklos pagrįstumo, kokybės ar teisėtumo kontrolės, atskaitomybės už pažeidimus atsisakymas sukurs reikšmingą naudą visuomenei.

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 bendrovių, 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. Pažymėtina, kad Lietuvoje šiuo metu yra per 30 teisės aktų, sprendimo priėmimui reikalaujančių atlikto vertinimo pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą.

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, vertinimo ataskaitų teikimas į informacinę sistemą ir vertinimo ataskaitų viešinimas veiks kaip kontrolės

mechanizmas. Tačiau vertinimo ataskaitų viešinimas savo esme nelaiduoja profesijos dereguliavimo sėkmės, nes didesnis skaidrumas būtų tik svarbi informacijos prieinamumo didinimo priemonė, ką pažymi ir Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba.[1] Tuo pačiu yra keista, kad turto ir verslo vertintojų kontrolė yra naikinama, tačiau institucija, kuriai šiuo metu yra pavestos funkcijos, kurios, Finansų ministerijos teigimu, yra nepakankamai gerai įgyvendinamos, yra paliekama teikti rekomendacijas ir konsultuoti. Tuo pačiu, nors atsisakoma dalies Vyriausybės įgaliotos institucijos funkcijų nėra numatomas etatų ar asignavimų iš valstybės biudžeto mažinimas. 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 turto arba 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, Įstatymų projektuose nematome priemonių, kurios esmingai užtikrintų turto vertinimo kontrolę. Atvirkščiai, kontrolės yra visiškai atsisakoma.

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 arba verslo vertintojams nebūtų atverti duomenys iš Nekilnojamo turto registro, Juridinių asmenų registro ir kitų galimai jų veikloje naudingų šaltinių, nors tokie pakeitimai galėtų prisidėti prie augančios turto arba verslo vertinimo paslaugų kokybės.

Reforma siūloma priežiūros ir kontrolės funkcijas (ir su jomis susijusius kaštus) iš dalies perkelti privačiam sektoriui. Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo projekte kaip vienas iš dviejų reikalavimų vertinimui yra nustatomas reikalavimas, kad vertinimas būtų atliktas vertintojo, turinčio galiojančią civilinės atsakomybės draudimo, kurio minimali civilinės atsakomybės draudimo suma yra 60 000 eurų vienam draudžiamajam įvykiui ir 150 000 eurų visiems draudžiamiesiems įvykiams per metus, sutartį. Šiam reikalavimui tapus vienam iš pagrindinių įėjimo į rinką barjerų vertintojui veikti rinkoje, tačiau atsisakant valstybinio profesijos licencijavimo, draudimo bendrovėms užkraunama našta vertinti turto ir verslo vertintojus, jų patikimumą, profesionalumą ir integralumą. Pažymime, jog draudimo bendrovės nėra atsakingos už konkrečios profesijos atstovų kompetencijos kontrolę, todėl tokios funkcijos vykdyti bei prisiimti su tuo susijusių kaštų neketina. LVK žiniomis, jau šiuo metu Lietuvoje tik viena draudimo bendrovė teikia profesinės civilinės atsakomybės draudimo paslaugą turto ir verslo vertintojams, tad paslauga draudimo bendrovėms nėra patraukli. Paslaugai tapus mažiau patraukliai dėl draudikui, siekiant įvertinti riziką prieš sudarant draudimo sutartį, iškilsiančios būtinybės vertinti turto arba verslo vertintojo patikimumą, reputaciją, profesionalumą, patirtį ir kt. aspektus (nes valstybė dereguliuodama šią profesiją to nebegarantuos), kyla grėsmė, kad šios draudimo paslaugos prieinamumas rinkoje galimai mažės. Taip pat tai gali turėti neigiamos įtakos turto arba verslo vertinimo paslaugų kainoms, kurios galiausiai tektų turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovams. Tikėtina, kad galėtų susiklostyti ir tokia situacija, kai rinkoje neatsirastų draudimo bendrovių, teikiančių civilinės atsakomybės draudimo paslaugą turto ir verslo vertintojams. Tokiu atveju vertintojai negalėtų išpildyti įstatymais numatyto reikalavimo turėti draudimą, o kartu ir teikti vertinimo paslaugų.

[1] https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/5d88f8817d1b11edbdcebd68a7a0df7e?jfwid=-gvnpj91mj

Tikėtina, kad šios draudimo paslaugos išvis nebenorės teikti jokia draudimo bendrovė. Taip už turto vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimą susimokės privatus sektorius – tiek turto arba verslo vertintojai, tiek draudimo bendrovės, tiek turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovai, nors jokia reali kontrolė nebus vykdoma.

Kyla pagrįsta grėsmė, kad atsisakius neprivalomo turto arba verslo vertinimo reguliavimo, 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. Toks atvejis nebebūtų reguliuojamas priėmus Įstatymų projektus. Nors pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą toks turto vertinimas yra neprivalomasis ir todėl griežtai nereguliuojamas, tačiau Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme yra įtvirtinta, kad toks vertinimas yra atliekamas turto arba verslo vertintojo, kuris turi atitikti visus šiuo metu keliamus reikalavimus turto arba verslo vertintojams. 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 taip pat nėra tikslus.

Reformos įgyvendinimas didintų nesąžiningo vertinimo galimybę, o verslo subjektai turėtų patirti papildomų finansinių kaštų, siekdami nuginčyti nesąžiningų vertintojų vertinimus. Pagal siūlomą reglamentavimą turto vertinimą galėtų atlikti bet koks asmuo, turintis techninių žinių ir civilinės atsakomybės draudimą, o neprivalomą turto ir verslo vertinimą – asmuo, turintis techninių žinių. Tai 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 arba verslo vertintojai turi svarbų vaidmenį ekonomikoje ir gali reikšmingai paveikti ūkio subjektų sprendimus bei taip sukelti makroekonominių pasekmių, bausmės skyrimas už „reikalingų" (nesąžiningų) vertinimų išrašinėjimą ar juo labiau tokių užsakymą būtų iš esmės neįmanomas.

Jungtinėje Karalystėje ketinama imtis veiksmų griežtinant turto vertinimo reguliavimą ir didinti sektoriaus priežiūrą. Dereguliavimas nėra panacėja, o turto ir verslo vertintojų veikla turi būti reguliuojama ir prižiūrima siekiant užtikrinti kokybiškų turto ir verslo vertinimo paslaugų prieinamumą. 2021 metais Jungtinės Karalystės Karališkoji atestuotųjų vertintojų įstaigos (toliau – RICS) Standartų ir reguliavimo valdyba inicijavo nekilnojamo turto vertinimo sektoriaus reguliavimo peržiūrą. Nepriklausomo tyrėjo pateiktame raporte akcentuojama, kad reta Jungtinės Karalystės turto vertinimo paslaugas teikianti įmonė pilnai laikosi turto vertinimo rekomendacijų, didžioji dalis turto vertinimo paslaugas teikiančių įmonių skiria nepakankamai daug lėšų užtikrinti veiklos atitiktį reguliavimui, taip pat siūloma griežtinti priežiūrą ir kontrolę, kad užtikrinti vertinimo ataskaitų objektyvumą ir nepriklausomumą. Tarp rekomendacijų, identifikuotų RICS Standartų reguliavimo valdybos kaip prioritetinių – siūlymas RICS steigti vertinimo atitikties reguliavimui pareigūno postą, taip pat steigti nepriklausomą Kokybės užtikrinimo grupę prie RICS Standartų ir reguliavimo valdybos. Raporte akcentuojama, kad turto vertintojų objektyvumas ir

nepriklausomumas turi būti užtikrintas griežtinant standartus ir reguliavimą.[2,3] Šiame kontekste pabrėžtina, kad po diskusijų su Finansų ministerijos atstovais, taip ir nebuvo paaiškinta, kaip bus siekiama užtikrinti, kad turto arba verslo vertinimo ataskaitos atitiks pagrindinį keliamą reikalavimą – atitiktį Tarptautiniams vertinimo standartams ar Europos vertinimo standartams, kadangi akivaizdu, kad platesnė prieiga prie turto arba verslo vertinimo ataskaitų nesukurs pakankamai stipraus prevencinio ir kokybę užtikrinančio mechanizmo atitikčiai užtikrinti.

Atsižvelgiant į išdėstytus argumentus, LVK nuomone, rengiama 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 kurie 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 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, kiek planuojama reforma sukurs reguliavimo naštos ūkio subjektams ir kiek reforma pareikalaus (ar sutaupys) valstybės biudžeto lėšų, įskaitant naujai kuriamas ir diegiamas skaitmenines priemones;
- įvertinti pateiktus argumentus ir ieškoti nuosaikesnių arba kitų šiuo metu egzistuojančių problemų, susijusių su turto ir verslo reguliavimu, sprendimo būdų.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė Ineta Rizgelė

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

[2] Peter J. Pereira Gray, *Independent Review of Real Estate Investment Valuations*, 2021.
[3] RICS, “Property valuation set for major reform“, *RICS News*, 2022 01 13.

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė INETA,RIZGELĖ
Data: 2023-01-05 16:11:51