**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к предложению по установлению сбалансированной ответственности оценщика и исполнителя оценки**

Проектом внесения изменений в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», размещенным на сайте https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=138165 (далее также Проект), предусматривается несколько поправок, регулирующих отношения, связанные с привлечением к гражданско-правовой ответственности оценщиков и оценочных компаний, в частности:

1. Вводится возможность возмещения убытков, причиненных заказчику и (или) третьим лицам, «вне зависимости от обязательности использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в отчете».
2. Вводится гражданско-правовая ответственность эксперта СРО за убытки, причиненные в связи с использование недостоверного значения рыночной стоимости, в случае предоставления положительного заключения экспертизы на отчет, содержащий соответствующе недостоверное значение стоимости.

Данные поправки являются своевременными и обоснованными по своей сути. Однако они обостряют не решенную вплоть до настоящего момента проблему возмещения убытков, связанных с использованием недостоверного результата оценки, при несущественности расхождения между значениями недостоверного и достоверного результатов оценки. В связи с этим Проект следует дополнить поправками, которые позволили бы решить указанную проблему и способствовали бы достижению сбалансированного режима имущественной ответственности оценщиком и оценочных компаний.

**Суть проблемы**

В соответствии с действующим законодательством достоверность рыночной стоимости придает её исчисление специальным субъектом (оценщиком или судебным экспертом) с соблюдением правил, предусмотренных, законодательством об оценочной деятельности[[1]](#footnote-1). При этом достоверные результаты оценки одного и того же объекта, определенные разными оценщиками по состоянию на одну и ту же дату, могут отличаться друг от друга[[2]](#footnote-2). В этом проявляется интервальная природа оценки рыночной стоимости.

Нарушение законодательства при выполнении оценки, повлиявшее на результат оценки, приводит к недостоверности этого результата оценки, независимо от его численного значения. В этой связи недостоверный результат оценки может оставаться одним из возможных значений достоверной рыночной стоимости. Иными словами, другой оценщик с соблюдением установленных требований мог бы прийти к тому же значению рыночной стоимости, которое признается недостоверным в связи с нарушением правил оценки. То есть недостоверный результат может находиться в пределах интервала возможных значений рыночной стоимости, если этот результат несущественно отличается от достоверного результата оценки.

В случае использования недостоверного результата оценки для определения цены сделки, начальной цены аукциона, стоимости предмета залога или для иных целей возможно возникновение трех разновидностей убытков:

* 1. Убытки в виде затрат на оплату услуг по оценке, результат которой признан недостоверным.
  2. Убытки, состоящие из потерь, понесенных в связи с оспариванием достоверности результата оценки[[3]](#footnote-3).
  3. Убытки, возникшие в связи с использованием недостоверного результата оценки.

**Если недостоверный результат оценки попадает в интервал возможных значений рыночной стоимости, то его использование не может повлечь возникновение убытков, предусмотренных в пункте 3.**

**Однако действующее регулирование не содержит соответствующей оговорки, что влечет угрозу наступления непропорциональной ответственности оценщика или оценочной компании в случае предоставления недостоверного результата оценки.**

**Пример 1.** Продавец полагается на рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную оценщиком в размере 100 млн рублей, и продает свой объект недвижимости за 100 млн рублей. Однако в дальнейшем в ходе судебного разбирательства устанавливается, что этот результат оценки получен с нарушениями и потому является недостоверным, а достоверная величина рыночной стоимости составляет 102 млн рублей. В результате возникает риск привлечения оценщика к имущественной ответственности и взыскания с него 2 млн рублей убытков, причиненных в связи с использованием недостоверного результата оценки.

**Пример 2.** Банк полагается на рыночную стоимость предмета залога, определенную оценщиком в размере 100 млн рублей, и выдает кредит на 50 млн рублей. Однако в дальнейшем при банкротстве заемщика и обращении взыскания на предмет залога устанавливается, что этот результат оценки получен с нарушениями и потому является недостоверным, а достоверная величина рыночной стоимости составляет 20 млн рублей. Невозвращенная сумма кредита составляет 30 млн рублей[[4]](#footnote-4). В результате возникает риск привлечения оценщика к имущественной ответственности и взыскания с него 30 млн рублей убытков, причиненных в связи с использованием недостоверного результата оценки.

В обоих примерах речь идет об убытках, связанных с использованием недостоверного результата оценки. Однако принципиальное отличие первого примера в том, что недостоверный результат оценки (100 млн рублей) несущественно отличается от достоверного (102 млн рублей) и является одним из возможных значений рыночной стоимости. Поэтому его использование - это применение одного из возможных значений рыночной стоимости и потому принципиально не может привести к возникновению убытков, связанных с использованием. Поскольку рыночная стоимость носит условный (предполагаемый) характер[[5]](#footnote-5), само по себе наличие иного, более высокого результата оценки не может свидетельствовать о возникновении у заказчика оценки убытков в том случае, когда он полагался на более низкий результат оценки. Поэтому в примере 1 с оценщика не могут быть взысканы убытки в размере 2 млн рублей.

В примере 2 недостоверный результат оценки отличается от достоверного в 5 раз и не попадает в интервал возможных значений рыночной стоимости. А потому его использование, действительно, свидетельствует о причинении убытков банку как пользователю оценки, которые он вправе взыскать с оценщика.

Хотя приведенные выводы могут быть сделаны путем толкования позиций Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ, приведенных ранее в сносках, однако они не следует из действующего законодательства напрямую. Из-за этого возникает риск неправильного толкования законодательства судами и взыскания с оценщиков и оценочных компаний убытков, связанных с использованием недостоверного результата оценки в тех случаях, когда такой результат несущественно отличается от достоверного (пример 1). Данный риск серьезно повышается в связи с предусмотренной в Проекте возможностью возмещения убытков, причиненных заказчику и(или) третьим лицам, «вне зависимости от обязательности использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в отчете».

**Предложение**

В этой связи предлагаем дополнить Проект и включить в ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности положение, указывающее на отсутствие убытков при использовании недостоверного результата оценки, относящегося к одному из возможных значений оцениваемой стоимости.

Возможная редакция данного положения приведена ниже:

**«Не возникает убытков вследствие использования отчета об оценке, если итоговая величина стоимости, указанная в отчете, несущественно отличается от достоверного результата оценки, определенного по состоянию на ту же дату оценки. О несущественности отличия, в частности, может свидетельствовать попадание величины стоимости, указанной в отчете, в интервал возможных значений стоимости, определенный в соответствии с законодательством».**

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П. [↑](#footnote-ref-1)
2. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014, Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П. [↑](#footnote-ref-2)
3. Например, переплаты по арендным платежам за объект недвижимости, находившийся в публичной собственности, которые возникли из-за несвоевременного выкупа объекта недвижимости по причине возбуждения спора о недостоверном результате оценки (См. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.05.2018 № Ф01-1189/2018 по делу № А79-1431/2017 и др.) [↑](#footnote-ref-3)
4. В рамках настоящего примера для простоты изложения не учитываются нормы распределения денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества в рамках процедуры банкротства, а также иные факторы, не имеющие отношения к описываемой проблеме. [↑](#footnote-ref-4)
5. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О, Постановление Конституционного Суда РФ от 15.02.2019 № 10-П. [↑](#footnote-ref-5)