

**Протокол**  
**заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему:**  
**«Методические рекомендации «Правила принятия решения относительно**  
**существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости»**

**30 марта 2021г., вторник**

**Начало заседания - 15:00, окончание - 17:30**

**Формат проведения: Он-лайн конференция Zoom.**

**Подключиться к конференции Zoom можно было по ссылке:**

<https://us02web.zoom.us/j/3539554425>

**Ссылка на запись и материалы заседания СПб НМСО 30 марта 2021г.: <https://сра-russia.org/news-partnership/2500/>**

**Основной доклад – Баринов Николай Петрович**

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

**Члены СПб НМСО:**

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

**Приглашенные:**

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков «СПО»

Лунык Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков «СПО»

Нейман Евгений Иосифович - председатель Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Слуцкий Александр Анатольевич - заместитель председателя Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Максимов Сергей Николаевич – заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПб ГУ

Лейфер Лев Абрамович - генеральный директор ООО «Информ-оценка», Научный руководитель ООО «ПЦФКО»

Баринов Николай Петрович - директор по научно-методической работе ГК «Аверс»

Козин Петр Петрович – доцент кафедры экономики и менеджмента в строительстве СПб ПГУПС

Иванен Дмитрий Геннадьевич – заместитель генерального директора СПб ГУП «ГУИОН»

Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Пирушин Вадим Александрович – генеральный директор ООО «НЭКСО»

Жуковский Владимир Витальевич – главный специалист отдела по контролю Ассоциации оценщиков “СПО”  
Дюранов Алексей Николаевич – участник ООО аудиторская фирма "Росса"  
Рудич Владимир Петрович – генеральный директор ООО «Проектно-экспертное бюро+»  
Другие участники

**В заседании принимали участие** члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Ласкин Михаил Борисович; Локтионов Александр Никитович; Михайлов Александр Игоревич; Мягков Владислав Николаевич; Цымбалов Василий Васильевич; Кривошея Владимир Андреевич; Луняк Алексей Николаевич; Нейман Евгений Иосифович; Слуцкий Александр Анатольевич; Лейфер Лев Абрамович; Баринов Николай Петрович; Нажиганова Дарья Анатольевна; Дюранов Алексей Николаевич; Грибовский Сергей Викторович; Иголкин Михаил Владимирович; Жуковский Владимир Витальевич; Савиных Владислав Алексеевич; + другие участники Онлайн-трансляции.

### ПОВЕСТКА ДНЯ С РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:

| № п/п | Вопросы повестки дня  | Регламент     | Доклад                        |
|-------|---|---------------|-------------------------------|
| 1     | Методические рекомендации «Правила принятия решения относительно существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости» | 15.00 – 16.00 | Н.П. Баринов                  |
| 2     | Вопросы и выступления   | 16.00-17.30   | Члены Совета и присутствующие |

**По вопросу повестки дня заседания совета слушали:**

Доклад Н.П. Баринова.

**Выступили, задавали вопросы:**

Нейман Е.И., Лейфер Л.А., Слуцкий А.А., Савиных В.А., Ласкин М.Б., Кузнецов Д.Д., Михайлов А.И., Мягков В.Н., Козин П.А., Грибовский С.В. и другие участники заседания.

Письменные комментарии по проекту рассматриваемых Методических рекомендаций представил Лебединский В.И.

Для текста проекта Протокола дополнительно поступили письменные предложения от Неймана Е.И., Слуцкого А.А., Лейфера Л.А., Кузнецова Д.Д., Савиных В.А.

**По вопросу повестки дня заседания совета решили:**

1. Информацию из доклада Н.П. Баринова, выступлений Неймана Е.И., Лейфера Л.А., Слуцкого А.А., Савиных В.А., Ласкина М.Б., Кузнецова Д.Д., Михайлова А.И., Мягкова В.Н., Козина П.А., Грибовского С.В. и других участников заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке 30 марта 2021г. принять к сведению.

2. Рекомендовать Н.П. Баринovu продолжить работу над представленными методическими рекомендациями «Правила принятия решения относительно существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости». С этой целью по тексту документа рекомендуется:

- указать автора (авторов) методических рекомендаций;

- отметить, что интервал цен и интервал стоимости - это совершенно разные сущности для одних и тех же объектов. Стоимость - как расчетная величина определяется на конкретную дату только в процессе оценки. Для установления интервала стоимости объекта необходимо исследовать процесс оценки и результаты оценки, которые приводятся в отчетах об оценке. Исследования интервалов стоимости для одних и тех же объектов или групп объектов до настоящего времени систематически не проводятся. Оценщики на практике очень часто не определяют интервалы стоимости объектов в отчетах об оценке, затрудняя тем самым проведение таких исследований. Поэтому на данном этапе целесообразно вообще отказаться от нормирования интервалов стоимости объектов. Можно рекомендовать разрабатывать методические материалы по нормированию интервалов цен выбранных объектов-аналогов, как это требуют, например, многие кредитные организации при оценке предметов залога. Представление интервалов стоимости, как интервалов цен, а также подмена этих понятий, создает дополнительные угрозы безопасности оценщиков. Объективно на практике интервалы стоимости, полученные квалифицированными оценщиками, очень часто получаются намного шире нормируемых значений, указанных в рассматриваемых методических рекомендациях;

- указать на необходимость формирования в отчетах об оценке расчетных интервалов стоимости объектов, когда на это нет прямого запрета;

- показать на конкретных примерах, как формируются интервалы стоимости, если используются другие методы оценки, отличные от регрессионных зависимостей;

- показать на конкретных примерах, что может быть с интервалами рыночной стоимости объектов, если использовать диапазоны корректировок, указанные в Справочниках оценщика под ред. Лейфера Л.А.;

- предложить способы формирования набора объектов-аналогов для оценки рыночной стоимости сравнительным, доходным и затратным подходами.

3. Отметить поступившие предложения, вопросы и замечания (в авторской редакции) по рассматриваемым МР от:

1) Неймана Е.И.:

1. «В целом документ содержит правила принятия решения о существенности расхождения, применимые ко всем объектам оценки, в том числе, недвижимости, бизнеса, нематериальных активов, движимого имущества. Однако в данной версии приведены необходимые для принятия решения исходные данные только для объектов недвижимости.»

*Замечание: распространять эти предложения на все возможные объекты оценки, включая и РИДы или бизнес, вряд ли возможно. Весь текст посвящен именно недвижимости, поэтому упоминание о иных объектах лучше убрать.*

2. При каком расхождении двух результатов оценки стоимости одного и того же объекта можно утверждать, что хотя бы один из результатов является недостоверным?

*Замечание: Исходя из поставленной цели МР, а именно, выбор из двух равнозначных оценок какой из результатов является недостоверным, не ясно как этот выбор верного результата получить (выбрать).*

3. в отчете об итогах государственной кадастровой оценки, выполняемом в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»<sup>1</sup>;

*Замечание: Распространять эти предложения и на результаты кадастровой оценки вряд ли возможно – что с чем сравнивать?*

4 При выяснении существенности расхождения результатов двух оценок, представленных независимыми оценщиками (экспертами) следует различать две ситуации:

- I. Сопоставляются результаты оценки в отчете оценщика и заключении эксперта в процессе судебного разбирательства.

II. Сопоставляются результаты двух оценок, признаваемых в соответствии с законодательством достоверными.

*Замечание; Такое разделение именно в нормативной базе для оценки, по моему мнению, является не верным. Более того, изначально задав диапазоны (их нормативное значение) оценщик заведомо оказывается в положении обвиняемого. Как правило, судебные экспертизы возникают после отчетов, и, имея «подсказку», какой диапазон нужно получить в рамках судебной экспертизы, оценщик фактически лишается возможности защиты, т.к. уже по определению, результаты судебной экспертизы принимаются как «истина в последней инстанции». Кроме того, это может рассматриваться как основной аргумент при отказе от дополнительной или повторной экспертизах. В принципе и отчет и судебное экспертное заключение для целей сопоставительного анализа должны рассматриваться как равнозначные и приоритет СЭ над отчетом вреден.*

*б Замечание: По постановки задачи. Фактически речь идет о результатах двух или более оценок (Vi). В МР не определено, каким критериям должны эти результаты соответствовать. Судя по тексту все эти результаты признаются соответствующими требованиям ФЗ и Стандартов. Об этом в МР не сказано. Но если вы сопоставляете, например, два результата, получение которых не вызывает возражений, то как из этих 2-х результатов выбрать «верный»?*

*Кроме того, сама ситуация, при которой возможно применение этих предложений должна, наверное, быть описана. И есть ли в практике такая ситуация, при которой один и тот же объект был оценен двумя оценщиками, качество отчетов у них одинаковое и возникает интерес по поводу анализа этих результатов?*

*7 Замечание: По поводу «нормирования диапазонов» и «Типичной неопределенности («погрешности»). Если проводится нормировка диапазона и это не результат экспертного опроса, а и результат расчетов, то, необходимо указать каким образом эта «типичность» именно рассчитывалась. Мое мнение, что получить эти «нормативы» в принципе невозможно, т.к. в каждой конкретной оценке она будет своей, будет определяться в том числе и методологией определения диапазона. И опять, не ясным остается вопрос, а что делать, если есть две оценки (именно оценки, а не оценка и СЭ), эти оценки отличаются между собой на величину, превышающую норматив?»*

2) Лейфера Л.А.:

1. «Рекомендовать продолжить работу с учетом следующих замечаний:

- В тексте документа более четко отразить тот факт, что речь идет о диапазоне (интервале), в котором может находиться рыночная стоимость. (не путать с диапазоном, в котором могут находиться цены сделок или цены предложений). (замечание Ласкин М. Б.)
- При указании диапазона (интервала) оговаривать значение доверительной вероятности. (замечание Ласкин М. Б.).
- В тексте МР указать типовые ситуации (оценка при банкротстве, оспаривание кадастровой стоимости, рассмотрение дел, связанных с оценкой в судах и т. п.) для которых задача определения существенности /несущественности актуальна. Для каждой ситуации изложить алгоритм принятия решения. (замечание Неймана Е. И. ).
- Существенное расхождение результатов само по себе не может однозначно свидетельствовать о наличии нарушений, допущенных одним из оценщиков при расчете рыночной стоимости. (замечание Савиных В. А.)
- в МР дать дополнительное разъяснение того, что означает существенность или несущественность отклонения. ( замечание Савиных В. А.).
- рассмотреть допустимость дополнения МР положениями, которые бы давали возможность для установления существенности/несущественности отклонения между рыночной стоимостью и ценой сделки. (замечание Савиных В. А.)

- При принятии решения о существенности расхождения руководствоваться более простым принципом проверки на основе (не)пересечения интервалов. (замечание Лебединский В.И.)

2. Считать важнейшей задачей внедрение методов расчета интервалов неопределенности, в которых может находиться рыночная стоимость, в практику оценки. С этой целью предложить специалистам проанализировать результаты внедрения соответствующих разработок оценщиками и с учетом имеющегося опыта разработать соответствующие методические рекомендации и распространить их для использования оценщиками и экспертами. Рекомендовать разработчикам методики расчета интервалов взять за основу положения Руководства по выражению неопределенности измерения ISO/IEC Guide 98-3:2008 Uncertainty of measurement — Part 3: Guide to the expression of uncertainty in measurement (предложил Мягков В. Н.)

3. Считать в качестве одной из наиболее важных задач выполнить зонирование в городах России и определить диапазоны среднерыночных цен объектов недвижимости в пределах каждой из зон (предложил Нейман Е. И.)».

3) Слуцкого А.А.:

«1. Квалификация отчёта об оценке любыми лицами, как не достоверного, не означает не достоверности итогового результата, содержащегося в нём. Это противоречит пониманию достоверности, принятому в профессии оценки.

2. Критерий несущественности отличия результатов двух оценок стоимости устанавливается на основании п. 25 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)": **Не существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный в одной оценке, находится внутри границ интервала стоимости, полученного в другой оценке. Это же критерий распространяется на одну и ту же оценку (отчёт об оценке) до и после исправления недостатков, выявленных любым соответствующим лицом.**

3. Обратить внимание всех заинтересованных лиц на то, что в соответствии с п. 14 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений ...». Соответственно, любой оценщик обязан уметь определить интервал, в котором может находиться значение рыночной стоимости. Отсутствие такого умения должно рассматриваться, как недостаточный для профессиональной квалификации в качестве «оценщика» факт.

4. Под интервалом, в котором может находиться значений рыночной в виде конкретного числа, понимается разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями стоимости, которые следуют из текста отчёта (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или получены любым заинтересованным лицом).

5. При возникновении конфликтной ситуации, связанной с наличием альтернативной оценки (или иного документа, в котором определена рыночная стоимость того же объекта – заключение судебного или досудебного эксперта, специалиста и т.п.) оценщик обязан предоставить обоснованные расчёты интервала, в котором может находиться значение рыночной стоимости в виде конкретного числа, в случае, если таковая информация отсутствует в его отчёте, любому соответствующему лицу».

4) Лебединского В.И.:

«В предложенной версии я вижу следующие изменения. В предыдущие годы Лев Абрамович представлял идею установления существенности расхождений на основе проверки (не)пересечения интервалов.

Она простая в понимании и достаточно логична.

В этой версии первичный подход претерпел изменения. Он стал теперь вторым.

И теперь рассчитывается среднеквадратичное значение, а результат анализа стал другой: я посчитал оба примера "по-старому", в обоих примерах вывод получается противоположный - несущественное расхождение.  $10*1,15 > 0.8*13$  и  $9,5*1,21 > 12.9*0.95$

Лев Абрамович пояснил мне этот подход с точки зрения статистики (95% вероятности и тп), но я смотрю на ситуацию с точки зрения доказывания вины в уголовном праве, то есть концепции "вне всяких сомнений" и поэтому не могу согласиться с этим более жестким подходом.

Более того он сложен для понимания управленцами, руководителями, следователями и судами, а значит имеет плохие перспективы внедрения.

Суды вообще мыслят категориями кратности, мы анализировали решения, дошедшие до ВС в том числе в части лингвистики, можно посмотреть здесь.

<http://sudsovet.ru/content/files/00/0f/1e/YDqals2kIO86.pdf>

Что касается нового подхода, который появился под номером 1 для применения в судах, он еще более сужен, здесь в качестве мерил используется уже величина полуинтервала (об этом сказано в п.2.5).

То есть 2-й подход использует существенно меньшее значение, и как следствие подходы, как минимум, противоречат друг другу.

Само по себе использование ПОЛУинтервала, если упрощать понимание, требует оценку в 2 раза точнее реальных возможностей».

#### 5) Савиных В.А.:

«Часть из предложений, которые будут описаны далее, носят критический характер. Они не умаляют положительные качества МР, не принижают старания авторов МР и не могут быть поняты как свидетельствующие о необходимости отказа от принятия МР в принципе. Критические предложения высвечивают те проблемные моменты, которые я вижу в МР, и потенциал для развития текста МР. Что касается самой идеи принятия подобных МР, то её следует поддержать, поскольку наличие каких-либо ориентиров лучше, чем их отсутствие.

#### 1.

Согласно примечанию к п. 2 раздела 2: «существенное расхождение результатов двух оценок, признанных первоначально достоверными, свидетельствует о том, что хотя бы один из результатов не является достоверным». Представляется совершенно необоснованной категоричность данного тезиса.

Условиями достоверности результата оценки выступает соблюдение установленных требований к субъекту оценки и расчету рыночной стоимости<sup>2</sup>. Поэтому допустимо и даже неизбежно существование нескольких разных результатов оценки одного и того же объекта, каждый из которых может быть признан достоверным при соблюдении указанных выше условий достоверности<sup>3</sup>. Авторы справедливо объясняют такое положение дел

<sup>2</sup>Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15

«Таким образом, как кадастровая стоимость, так и рыночная стоимость являются условными, но считаются достоверными и подлежат признанию не в силу состоявшегося согласования или доказанного факта уплаты цены по известной реальной сделке, а в силу закона, в том числе во исполнение статьи 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", поскольку их величина исчислена и обоснована в отчете оценщика по законно установленным правилам и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами».

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014

неопределенностью рыночной стоимости (п.п. 2-3 Общих положений МР), вызванной, в частности неопределенностью моделей и методов оценки и неопределенностью исходных данных.

С учетом сказанного тезис примечания к п. 2 раздела 2 не может быть категоричным по двум причинам:

1. Неопределенность моделей и методов оценки и неопределенность исходных данных имеют место не только при расчете результата оценки, но и при определении оценщиками обоснованных расчетных интервалов. Поэтому эта неопределенность может вызывать не только расхождение результатов оценки, но и непересечение (с достаточной степенью надежности) обоснованных расчетных интервалов, тем более, что последние «прикладываются» к результатам оценки

2. Существенное расхождение результатов само по себе не может однозначно свидетельствовать о наличии нарушений, допущенных одним из оценщиков при расчете рыночной стоимости.

Возможно, формулируя анализируемый тезис, авторы МР опирались на позицию КС, выраженную в Постановлении Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. N 20-п, согласно которой существенное отклонение кадастровой стоимости от рыночной может свидетельствовать о недостоверности кадастровой. На это указывает введение к МР, согласно которому «Конституционный Суд допускает, что, если расхождение укладывается в приемлемый диапазон отклонений, то это не является свидетельством ошибки. Этот вывод Конституционный Суд сделал на основании анализа отчетов по оценке, связанных с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости. Однако эти выводы могут быть отнесены к любым ситуациям, связанным с принятием решения относительно существенности расхождения результатов оценки, представленных в двух независимых исследованиях стоимости (отчетах об оценке, экспертных заключениях)». Однако распространение позиции КС РФ на сопоставление двух результатов оценки рыночной стоимости является необоснованным ввиду следующего.

С учетом абз. 4 п. 4.1 Постановления Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. N 20-п, термин диапазон отклонений используется КС РФ в значении диапазона, образуемого всеми возможными значениями кадастровой стоимости «которые могут быть получены в рамках соблюдения законной процедуры кадастровой оценки на основе имеющейся информации об объекте недвижимости с учетом профессионального усмотрения». Применение данного диапазона КС РФ видит в сопоставлении не двух результатов оценки рыночной стоимости, но значений утвержденной кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной судом в ходе оспаривания кадастровой. При этом центром диапазона становится значение именно рыночной стоимости как указывающее ту цель, к которой должно было стремиться значение кадастровой. Если утвержденная кадастровая стоимость выпадает за пределы диапазона отклонений, то в силу позиции КС РФ появляются основания утверждать, что она была определена ошибочно даже в отсутствие конкретной выявленной ошибки.

---

Само по себе наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости... вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки.

Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 N 20-П

имеющиеся же допустимые различия в методах оценки делают неизбежными... определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом что и тот и другой результаты считаются достоверными постольку, поскольку они законно получены... на основании индивидуальной оценки.

Однако, во-первых, КС РФ не говорит об интервале (диапазоне) рыночной стоимости, по существу, он говорит о диапазоне кадастровой стоимости<sup>4</sup>. Во-вторых, вывод КС РФ об опровержении презумпции достоверности кадастровой стоимости в случае, когда её значение выходит за пределы диапазона отклонений, определяемого на основании значения рыночной стоимости, основан на представлениях о принципиальных преимуществах индивидуальной оценки над массовой. Из-за этого существенность отклонения приводит к недостоверности именно кадастровой стоимости, а не рыночной. Поэтому данный вывод КС РФ не может быть отнесен к тем ситуациям, когда сопоставляются два результата индивидуальной оценки рыночной стоимости. В отношении них, даже если расхождение не укладывается в диапазон отклонений, то оно не является однозначным свидетельством ошибки, допущенной одним из оценщиков.

Существенность расхождения результатов индивидуальных оценок может служить лишь основанием для сомнения в достоверности одного из них, поводом к тому, чтобы более внимательно оценить достоверность обоих результатов. При этом она не исключает того, что оба результата и после дополнительной проверки окажутся достоверными.

В этой связи предлагается «смягчить» формулировку примечания к п. 2 раздела 2 МР, указав, что «существенное расхождение результатов двух оценок, признанных первоначально достоверными, может служить признаком того, что один из результатов не является достоверным». А абз. 3 Введения к МР – исключить или изменить формулировку.

2.

Предлагается ввести сквозную нумерацию пунктов МР, что значительно облегчит ссылки на них. В текущей редакции, чтобы однозначно идентифицировать положение МР требуется указать не только номер пункта, но и номер раздела (напр. п. 2 раздела 2 Методических рекомендаций).

3.

В п. 6 Общих положений МР предлагается уточнить описание ситуации I, поскольку сопоставляться могут и результаты двух судебных экспертиз в отсутствие отчета об оценке.

Предлагаемое описание: «сопоставляются результаты оценки, один из которых не принят судом в качестве достоверного».

4.

В п. 5 Общих положений МР указывается что «Типичная погрешность определяется факторами первой группы...», однако в п. 3 Общих положений МР приводятся 3 фактора неопределенности без деления на группы. Требуется уточнение, о каких факторах идет речь в п. 5 Общих положений.

5.

Термин «существенность» применительно к отклонениям результатов оценки или отклонению рыночной стоимости от цены сделки используется в законодательстве и в судебной практике во многих случаях. При этом содержание данного термина может отличаться.

Так при оспаривании кадастровой стоимости существенное отклонение кадастровой стоимости от рыночной – это такое отклонение, которое свидетельствует о наличии ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости.

При оспаривании сделок в банкротстве (п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве) существенное отклонение рыночной стоимости от цены отчуждения – это такое отклонение, при котором можно утверждать, что другое лицо в аналогичных условиях не заключило бы сделку по аналогичной цене.

В рамках банкротства кредитор имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество, если есть риск повреждения этого имущества, в результате которого

---

<sup>4</sup> «разумный диапазон возможных значений, которые могут быть получены в рамках соблюдения законной процедуры кадастровой оценки на основе имеющейся информации об объекте недвижимости с учетом профессионального усмотрения» - Постановление Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. N 20-п.

«произойдет существенное снижение его стоимости» (п. 2 ст. 18.1 Закона о банкротстве). В данном случае существенное снижение – это такое снижение, которое может повлечь существенное нарушение интересов залогового кредитора.

Во всех этих ситуациях и иных подобных содержание термина «существенность» в значительной степени отличается. Существенное отклонение для одних целей может быть признано несущественным для других. При этом исходя из текста МР остается неопределенным вопрос о том, какое значение имеет существенность/несущественность отличия результатов оценки, установленная на основании МР.

В этой связи возникает риск того, что МР либо вовсе не будут применяться в большинстве споров, где требуется установить существенность, поскольку из их текста не ясно, о какой «существенности» речь. Либо, напротив, будут применяться там, где к этому нет никаких оснований.

Поэтому предлагаю в МР дать дополнительное разъяснение того, что означает существенность или несущественность отклонения. Содержание данного разъяснения выходит за рамки моих компетенций, однако для большей ясности своих предложений могу предложить следующую формулировку:

«Несущественность отклонения при условии достоверности хотя бы одного из результатов оценки свидетельствует о том, что оба результата оценки попадают в интервал неопределенности рыночной стоимости и по своему числовому выражению могут быть признаны одними из возможных достоверных значений рыночной стоимости объекта оценки».

«Существенность отклонения свидетельствует о том, что, по крайней мере один из результатов оценки выпадает из интервала неопределенности рыночной стоимости и, с большой долей вероятности, не является достоверным значением рыночной стоимости объекта оценки».

При таком понимании значения существенности/несущественности отклонения появятся основания для прямого применения МР в тех спорах, где суд оценивает существенность отклонения результатов оценки или отклонения рыночной стоимости от цены сделки.

Так в делах об оспаривании кадастровой стоимости несущественность отличия кадастровой стоимости от рыночной по смыслу МР будет свидетельствовать о том, что кадастровая стоимость попадает в интервал неопределенности рыночной стоимости и является одним из её возможных достоверных значений. Следовательно, такое отклонение не может свидетельствовать о наличии ошибки, допущенной при кадастровой оценке. В то же время существенность отклонения, установленная на основании МР, не позволит с достаточной определенностью говорить о существенности отличия кадастровой стоимости от рыночной в смысле Постановления Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 г. N 20-п, поскольку для этого требуется установить выпадение из диапазона кадастровой стоимости, который шире диапазона рыночной стоимости с учетом применения методов массовой оценки. Существенность отклонения, установленная на основании МР, указывает лишь на возможную существенность отклонения по смыслу Постановления № 20-П.

Таким образом, МР не позволяют однозначно определить существенность и несущественность отличий во всех делах, где существенность становится предметом оценки суда. Однако они и не могут позволить это сделать в силу своего общего характера и отличий в понимании предпосылок существенности, характерных для разных видов споров. Однако в случае принятия предложенного понимания значения существенности/несущественности МР дают достаточные ориентиры для установления в одних случаях предполагаемых (при оспаривании кадастровой стоимости существенность по смыслу МР – лишь предполагаемая существенность по смыслу Постановления № 20-П), а в других однозначных (при оспаривании кадастровой стоимости несущественность по смыслу МР – однозначная несущественность по смыслу Постановления № 20-П) существенности/несущественности отклонения в судебных спорах.

С учетом изложенного предлагается также рассмотреть допустимость дополнения МР положениями, которые бы давали возможность для установления существенности/несущественности отклонения между рыночной стоимостью и ценой сделки. Необходимость такой оценки возникает во множестве судебных споров, например, связанных с оспариванием сделок в банкротстве по мотиву существенного превышения рыночной стоимости актива над ценой его отчуждения, связанных с оспариванием обоснованности цен со стороны налоговых органов и т.д. Представляется, что в качестве алгоритма сопоставления может быть использован тот, который описан в разделе 1 МР.».

4. Запись заседания и материалы к заседанию СПб НМСО от 30 марта 2021г выложить в открытый доступ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин