



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Каминский А.В.
Ильин М.О.
Лебединский В.И.
Петренко В.Е.

ОСНОВЫ БЕЗОПАСНОСТИ ОЦЕНЩИКА

1. Вводные положения

Настоящий материал начинается обобщением результатов образовательных и дискуссионных мероприятий по тематике защиты Оценщика от недобросовестных или неквалифицированных действий различных субъектов, проведенных НП «СРОО «Экспертный совет» в различных регионах России. Это первый шаг по формированию полноценного методического обеспечения безопасности добросовестного Оценщика. Предлагаем всем желающим, компетентным в обозначенных в вопросах, либо столкнувшимся с аналогичными проблемами, включиться в формирование этого документа. Адрес почты для направления замечаний и предложений: imo@srosovet.ru.

В последние годы наметилась негативная тенденция роста количества попыток привлечения Оценщиков к ответственности, в том числе уголовной.

Количественный рост сопровождается рядом сопутствующих трендов и фактов:

- повышение квалификации оппонентов и качества материалов, направленных против Оценщиков;
- включение Оценщика в состав обвиняемой группы лиц;
- повышение внимания к роли Оценщика в процессах;
- перекладывание вины с выгодоприобретателей сделок на Оценщика;
- использование укрупненных непрофессиональных суждений для определения величины ущерба;
- низкое качество судебной экспертизы, выводы которой ложатся в основу обвинений;
- целенаправленная эскалация конфликтных ситуаций со стороны различных заинтересованных лиц с целью дискредитации как отдельных заказчиков оценочных услуг, самих Оценщиков, так и оценочной деятельности, саморегулирования в целом.

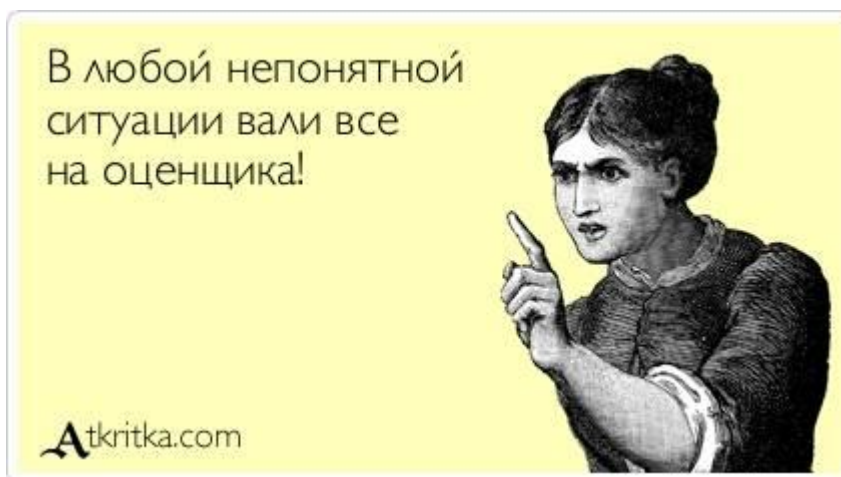


Рис. 1. Демотиватор для профессионального оценочного сообщества

Еще несколько лет назад «дело Ольги Морозовой» (Астрахань) казалось чем-то из ряда вон выходящим – три года условно за «ущерб» в 25 000 руб. (5% от стоимости объекта оценки), величина которого, по словам самого судебного эксперта, меньше погрешности расчетов [3, разд. 10.3]. Затем негативная практика начала набирать обороты и теперь распространилась повсеместно (см. *приложение 1*).

Получила широкое распространение следующая схема борьбы с чиновниками, курирующими имущественные блоки: поднимается какая-либо недавняя сделка или старая ситуация (а часто серия таковых), связанная с продажей государственного или муниципального имущества → по инициативе следствия или недовольной стороны «поднимают» отчет об оценке проданного имущества (либо заключение эксперта, а иногда и просто «мнение») на текущую дату, из которого следует, что цена проданного имущества была существенно искажена → заводится уголовное дело, которое может длиться несколько лет, а подозреваемые весь период расследования могут находиться в СИЗО, одним из фигурантов становится Оценщик. При этом в результате дела могут разваливаться.

Типичными примерами таких схем являются дела:

- Евгении Васильевой (член Совета директоров ООО «Оборонсервис»);
- Юрия Гамбурга (первый вице-мэр города Омска);
- Владимира Грабарника (заместитель губернатора Тверской области);
- Олега Березина (депутат Законодательного собрания Кировской области, дело ОАО «Уржумский Спиртоводочный Завод»).

Не стоит думать, что в неприятные ситуации попадают только мелкие региональные оценочные компании. За последние годы практически в режиме онлайн можно было наблюдать за делами как минимум двух крупнейших оценочных компаний федерального значения – ООО «Центр оценки «Аверс» и ЗАО «Центральная финансово-оценочная компания» (ЦФОК). В обоих случаях Оценщики получили обвинительные приговоры и отбыли значительное время в местах заключения: 1,5 и 2 года соответственно. В деле ЦФОКа пострадал не только Оценщик, получивший реальный срок, но и сама оценочная компания, которую уничтожили претензией на возмещение ущерба в размере более 50 млн. рублей. Похожим является также и дело в отношении

сотрудника ДИГМ г. Москвы и Оценщика московской компании ООО «Пенни Лэйн Коммерц».

Вал претензий и обвинений продолжает сыпаться на кадастровых Оценщиков и Оценщиков, которые участвуют в процедуре «оспаривания» результатов определения кадастровой стоимости. Приведем несколько цитат:

- «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Идет серьезная мошенническая акция ... Мы договорились с судами, прокуратурой...» (Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов [2]);
- «Недопустима ситуация, когда в рамках оспаривания кадастровой стоимости бюджеты теряют миллионы рублей. Задача муниципалитетов выяснить, кто из оценщиков должен компенсировать выпадающие доходы – кадастровый оценщик, если он завысил кадастровую стоимость, или индивидуальный оценщик, если он ее занижил в рамках оспаривания. А если муниципалитеты допускают сокращение доходной части бюджета в результате оспаривания, то они на эту сумму получают меньше денежных средств из областного бюджета» (вице-губернатор Владимирской области Елена Мазанько [2]);
- «Оспаривания быть не должно. Если мы сделали неправильную оценку, ответить по полной программе должен оценщик, ведь эти доходы мы заложили в бюджет ...» (Премьер-министр Башкирии Рустэм Марданов [5]).

Совсем недавно Счетная палата России по результатам своей работы высказала позицию о наличии ущерба, вызванного тем, что цены продажи земельных участков, основанные на отчетах об оценке, отличаются от кадастровой стоимости.

Буквально в реальном времени в сети «Фейсбук» можно было следить за началом развития ситуации вокруг челябинской оценщицы Людмилы Данилиной, которую следственные органы заподозрили в махинациях при оценке для целей кредитования [6]. Это был первый случай, когда деньги на адвоката собирали в форме пожертвований представители профессионального оценочного сообщества.

Центробанк обрушился с критикой на работу Оценщиков, буквально завалив дисциплинарные комитеты СРОО жалобами, которые, к сожалению для коллег, в ряде случаев являются обоснованными. В результате многие Оценщики получили дисциплинарные взыскания от своих СРОО.

Основные фигуранты многих дел начали действовать по схеме, выработанной защитой Евгении Васильевой – под основной удар обвинителей выставляется Оценщик, формируется два рубежа защиты:

- 1) к основным выгодоприобретателям не могут предъявляться обвинения пока не доказано, что отчеты об оценке, на основании которых совершались сделки, искажают стоимость. Если таких доказательств нет, значит – нет и ущерба;
- 2) если доказан факт искажения стоимости в отчетах об оценке, то нужно судить Оценщика, так как заказчик не виноват, что Оценщик ввел его в

заблуждение, ведь заказчик не обладает специальными познаниями в области оценочной деятельности.

Обращает на себя внимание нежелание судов разбираться в специфике оценочной деятельности. Например, решениями трех (!) инстанций Оценщику присудили выплатить «ущерб» за вероятностную природу рыночной стоимости, в частности за то, что в двух разных отчетах об оценке одного и того же нежилого объекта недвижимости, расположенного в сельской местности, были получены стоимости, отличающиеся на 5%. Компетентную оценку данному делу дал только Верховный суд РФ, в том числе благодаря подключению профессионального сообщества [7].

Следует заметить, что тенденция «закручивания гаек» характерна не только для Оценщиков. Аналогичные процессы наблюдаются и в других сферах деятельности – у аудиторов, конкурсных управляющих, банкиров (см. Приложение 2).

Интересен недавний пример, когда по сотрудникам банка среднего звена суд вынес решение о возмещении ущерба в размере более миллиарда рублей и реальный срок более четырех лет. Наказание последовало за «стремление угодить руководству, выслужиться, желании получать зарплату и рассчитывать на дельнейший карьерный рост». Под такую формулировку может попасть работа многих рядовых Оценщиков (см. п. 1 Приложения 2).

Вышеописанные отдельные примеры показывают, насколько сегодня для Оценщиков актуален вопрос безопасности профессиональной оценочной деятельности, и свидетельствуют о **необходимости всестороннего глубокого исследования** данной темы.

Рассмотрим отдельные вопросы обеспечения безопасности *добросовестного* Оценщика.

2. Источники угроз и виды ответственности

2.1. Основными источниками потенциальных угроз для Оценщика являются:

- представители следственных, правоохранительных, судебных структур и различных контролирующих органов;
- конкуренты и «коллеги» (в т.ч. эксперты СРОО и судебные эксперты) – желание увести клиента, черный пиар и пр.;
- заказчик оценки – искажение информации о составе объекта оценки, фальсификация исходных данных или преднамеренное скрывание (непредставление) информации, оказывающей существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки, лжесвидетельство в рамках следственных мероприятий, оказание давления через неоплату оказанных услуг или внесение в список недобросовестных поставщиков пр.;
- третьи лица, недовольные результатами оценки (например, вторая сторона сделки, в которую вовлечен объект оценки) – направление жалоб в СРОО, прокуратуру и другие контролирующие органы.

Причиной появления проблем от указанных субъектов может являться не только злой умысел, но и, как отмечалось выше, их некомпетентность в вопросах оценочной деятельности.

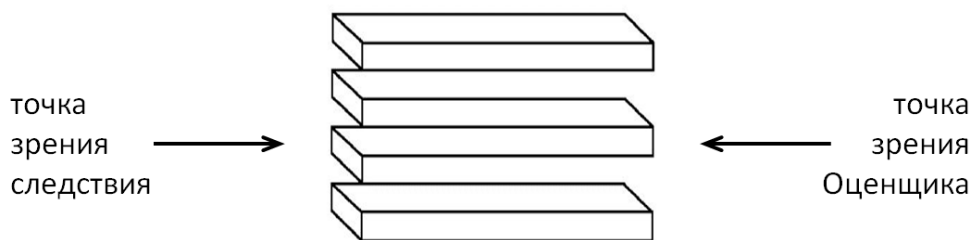


Рис. 2. Три или четыре? Попробуй доказать следствию

2.2. Недостаточное внимание Оценщика к вопросам безопасности способно привести к следующим основным проблемам:

- потере личной свободы – от нахождения в изоляторе временного содержания до отбывания реального срока в местах лишения свободы;
- получению условного срока заключения – с учетом связанных с этим ограничений возможности заниматься некоторыми видами деятельности;
- существенным финансовым потерям – расходы на адвоката, выплата штрафов и компенсаций за причиненный ущерб, упущенная выгода от потери клиента, неоплаты фактически оказанных услуг или запрета заниматься профессиональной деятельностью;
- репутационным, моральным потерям и потере времени.

2.3. Виды ответственности Оценщика: уголовная, гражданско-правовая (материальная), дисциплинарная и репутационная. Пределы ответственности Оценщика в различных ситуациях рассмотрены в [3, разд. 10.3].

2.3.1. Уголовная ответственность – чаще всего следственные органы квалифицируют действия Оценщика по ст. 159 УК РФ «мошенничество», которая предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком до 10 лет (основные критерии – наличие злого умысла, группы лиц и ущерба), по комбинации ст. 30 и ст. 159 (покушение на мошенничество) а также по ст. 307 «Заведомо ложные показания, заключение эксперта, специалиста или неправильный перевод». Иногда действия квалифицируют как пособничество в совершении преступлений, предусмотренных следующими статьями:

- ст. 160 «Присвоение или растрата», ст. 176 «Незаконное получение кредита», ст. 174 «Легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем», ст. 204 «Коммерческий подкуп»;
- ст. 172.1 «Фальсификация финансовых документов учета и отчетности финансовой организации», ст. 201 «Злоупотребление полномочиями», ст. 285 «Злоупотребление должностными полномочиями», ст. 286 «Превышение должностных полномочий» и пр.

2.3.2. Гражданско-правовая (материальная) ответственность – подразумевает возмещение ущерба за убытки, «причиненные Заказчику ... или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете ...», за счет:

- страховок Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор;
- средств компенсационного фонда СРОО;
- личного имущества Оценщика.

Взыскание убытков может привести к прекращению деятельности оценочной компании (например, ООО «ЦФОК» – 53 млн.руб.).

2.3.3. Дисциплинарная ответственность – включает различные виды дисциплинарного воздействия СРОО на Оценщика (предупреждение, предписание, штраф, приостановка членства в СРОО, исключение из СРОО с запретом заниматься оценочной деятельностью в течение трех лет и пр.).

2.3.4. Репутационная ответственность – работает в ситуации, когда репутация исполнителя услуг по оценке является основным критерием его выбора.

2.4. Безопасность оценочной деятельности должна обеспечиваться по следующим основным направлениям: управленческое, методическое, информационное, экономическое и правовое.

Классификация является условной, поскольку, например, информационную безопасность следует соблюдать и в рамках управленческого направления.

3. Управленческая безопасность

3.1. Понимание предполагаемого использования результатов оценки

«Просто так» деньги на оценку никто не тратит. На этапе переговоров с потенциальным Заказчиком следует скептически относиться к информации о том, что оценка нужна «формально», «для галочки». Представитель Заказчика может как пытаться ввести в заблуждение Оценщика, так и сам не понимать дальнейшую судьбу отчета об оценке. В абсолютном большинстве случаев одна из сторон сделки (а точнее – конкретное лицо, принимающее решение о ее совершении) вынуждено по закону прибегнуть к услугам Оценщика и будет защищаться от потенциальных проблем при помощи отчета об оценке, перекладывая ответственность на Оценщика. При возникновении проблем, как было показано ранее, данное лицо может заявить, что ничего не понимает в вопросах ценообразования, а ценовой параметр сделки был определен профильным специалистом, независимым Оценщиком, – все вопросы к нему.

Понимание рисков, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, позволяет:

- обоснованно принять решение о заключении / отказе от заключения договора на оценку и его условиях (срокам оказания услуг и их стоимости). Например, следует понимать, будет ли проводиться экспертиза отчета об оценке в СРОО?;
- минимизировать риски адекватными допущениями и ограничениями [9], а также учетом специфических требований конкретного контролирующего органа или Заказчика (например, банка или Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости).

При описании предполагаемого использования результатов оценки следует избегать оборота «для принятия управленческих решений» и аналогичных ему, поскольку они допускают неоднозначное толкование: от вноса в уставный капитал и получения кредита под залог имущества до приватизации и постановки на баланс.

3.2. Понимание трудоемкости оценки.

Встречается порочная практика, когда решение о заключении договора на оказание услуг и его существенных условиях принимается лицами, не имеющих представления о специфике оценки конкретного вида объектов оценки и состояния соответствующего сегмента рынка (например, маркетологами или менеджерами). Это способно привести к проблемам на этапе реализации проекта – срыву сроков, выплате неустойки, полной невозможности оказать соответствующие услуги и потере клиента.

Целесообразно, чтобы существенные условия договора на оказание услуг по оценке формировались с учетом профессионального мнения Оценщиков, имеющих достаточную квалификацию по оценке подобных объектов:

- прозрачен ли соответствующий сегмент рынка либо потребуется проводить отдельное исследование рынка специально под данный проект?
- какова трудоемкость?
- оценщики какой квалификации потребуются?

3.3. Внутренний контроль качества оценочных услуг.

Все люди ошибаются, однако вероятность возникновения ошибок должна быть минимизирована. На уровне оценочной компании контроль качества может осуществляться как специально выделенным для этого сотрудником, так и по перекрестной схеме (ты проверяешь меня, я – тебя). Для соблюдения формальных требований законодательства об оценочной деятельности рекомендуется:

- разработать внутренние шаблоны отчетов об оценке распространенных видов объектов оценки;
- использовать проверочные таблицы [10].

Недопустима ситуация, когда сотрудники отвечают только за отдельные элементы отчета об оценке, однако отсутствует лицо, координирующее и ответственное за проект в целом («К пуговицам претензии есть?»).

3.4. Выбор СРОО для сотрудничества.

СРОО может способствовать как быстрому профессиональному / карьерному / финансовому росту, так и стать препятствием для развития Оценщика и оценочной компании. Часто именно СРОО является последним рубежом профессиональной защиты и, если она не готова отстаивать законные интересы своего члена, у Оценщика могут возникнуть большие проблемы.

Понять адекватность СРОО можно на основе анализа:

- ответов на методические вопросы (Ответят? Как быстро? Насколько правильно и полно? В какой форме?);
- возможности пообщаться напрямую с Руководителем СРОО (при непонимании на уровне рядовых сотрудников или Экспертов важно иметь

возможность провести согласительное совещание с участием их руководства);

- отзывать коллег;
- судебных решений.

3.5. Культура документооборота.

Система документооборота должна обеспечивать:

- учет получаемых и передаваемых документов с фиксацией времени события и ответственного лица (например, кому из сотрудников Заказчика и когда был передан подписанный акт оказанных услуг?);
- поиск документов по реквизитам, ключевым словам или тегам (например, какой запрос в Администрацию мы направляли по майскому договору?);
- защиту от несанкционированного использования печатей, цифровых подписей и др. атрибутов, позволяющих выступать от лица организации (в противном случае, например, могут появиться отчеты об оценке за вашей подписью и печатью, о существовании которых вы даже не догадывались).

3.6. План действий в нештатных ситуациях.

Должно быть определено, ЧТО именно и КОМУ делать при возникновении основных нештатных ситуаций, например, выемки документов следственными органами. За каждой критической операцией должен быть закреплен ответственный:

- кто, к кому, в какие сроки обращается за консультацией/поддержкой?
- как отвечать на стандартные вопросы?

4. Методическая безопасность

4.1. Разграничение ответственности.

4.1.1. Оценщику часто адресуют вопросы, имеющие отношение к специалистам других направлений, например: бухгалтерам, юристам или строителям. Это может относиться как к формированию объекта оценки и бухгалтерскому отражению предполагаемой сделки, так и определению существенных ценообразующих параметров объекта оценки (величины физического износа для сложного оборудования; площади земельного участка, относящегося к объекту оценки, и пр.).

Ответственность следует брать только за решение тех вопросов, по которым имеется достаточная квалификация и которые входят в сферу должностных обязанностей. Иначе возможны проблемы, например:

- при неквалифицированной юридической консультации Оценщика в части формирования объекта оценки – отчет об оценке будет многократно переделываться, или Заказчик с его помощью вообще не достигнет поставленных целей и откажется оплачивать услуги по оценке;
- неквалифицированный вывод Оценщика, например, о техническом состоянии сложного механизма – легко опровергается опытным специалистом по соответствующему профилю.

4.1.2. Оценочная деятельность осуществляется в условиях неопределенности в отношении отдельных ценообразующих параметров объекта оценки или рыночной

конъюнктуры, например: невыделенный земельный участок или неоднозначная возможность расторжения договора аренды, обременяющего объект оценки. В отчете об оценке неопределенность в разумных пределах может быть компенсирована соответствующими допущениями и ограничениями [9].

Следует понимать, что Оценщик несет определенную ответственность за те допущения и ограничения, которые сформулировал самостоятельно. Основные допущения, на которых должна основываться оценка, следует закреплять в задании на оценку. Оно является составной частью договора на оказание услуг по оценке и, соответственно, подписывается Заказчиком, берущим часть ответственности на себя. Если после начала работы над отчетом об оценке стали известны новые обстоятельства, требующие формирования дополнительных существенных допущений, их также целесообразно согласовать с Заказчиком и документально закрепить, например, дополнительным соглашением, вносящим изменения в задание на оценку.

Отметим, что допущения и ограничительные условия не должны противоречить требованиям законодательства – не может быть допущения ~ «оценить стоимость объекта оценки при условии, что она равна 100 руб.». Приведем пример. Администрация одного из муниципальных образований для целей совершения сделки купли-продажи заказало оценку недвижимого имущества обанкротившегося предприятия, расположенного в центральной части города. Здания и сооружения находились в полуразрушенном состоянии – было очевидно, что потенциальный покупатель будет их сносить для последующей застройки освободившегося земельного участка. Тем не менее, представители муниципалитета просили Оценщика оценить только улучшения, поскольку права на землю «не оформлены». На грамотную просьбу Оценщика изменить формирование объекта оценки или прописать данное ограничение в Задании на оценку муниципалитет ответил отказом: ~ мы вас просим произвести оценку, но землю не оценивать, а вам там самим виднее, как это сделать. В соответствии с положениями Земельного кодекса, определенные права на земельный участок, относящийся к указанным объектам недвижимости, перейдут к покупателю данных объектов. Соответственно, самостоятельное формирование Оценщиком допущения «землю не учитываем» способно стать для него источником проблем.

4.1.3. В отчете об оценке должно быть явно указано, где кончается зона ответственности Оценщика и начинается ответственность других лиц (Заказчика, прочих специалистов – п.п. «д» п. 8 ФСО №3).

4.2. Проверка на соответствие рыночным данным всей информации, используемой для оценки.

Данное правило распространяется как на данные, полученные от Заказчика, так и на информацию, полученную из других источников (справочники расценок на строительство, аналитические статьи и пр.).

Известны случаи, когда для влияния на результаты оценки Заказчик предоставлял заведомо недостоверные данные, например, о значительно завышенной величине операционных расходов для типичного объекта коммерческой недвижимости. При возникновении проблем в такой ситуации можно пытаться защититься, аргументируя, что

ответственность за предоставление недостоверных данных лежит на Заказчике, однако следует учитывать, что:

- в целом за отчет об оценке ответственность лежит на Оценщике (отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователей);
- представители следственных органов обычно не разбираются в тонкостях разграничения зон ответственности между Оценщиком и Заказчиком и при любой причине искажения стоимости (или даже подозрения на него) в первую очередь стараются привлечь к ответственности Оценщика.

Отметим, что сам факт выхода параметра за пределы рыночного диапазона является необходимым, но не достаточным признаком искажения данных. Кроме того, Оценщик не всегда имеет возможность прямой проверки информации на соответствие рыночным данным, например, по причине полного отсутствия рынка или его непрозрачности – в подобной ситуации можно использовать метод косвенной проверки – [3, разд. 5.5], а также [4]

4.3. Повышение квалификации.

Все устаревает и теряет актуальность: и нормативно-правовая база, и методы расчета, и источники получения информации, и шаблоны отчетов об оценке. Рано или поздно наступает момент, когда проверенные схемы работы уже не обеспечивают нужный результат и должный уровень безопасности. Профессиональному Оценщику следует постоянно повышать квалификацию и перенимать лучшие практики:

- участвовать в образовательных и дискуссионных мероприятиях;
- отслеживать изменения нормативно-правовой базы оценочной деятельности и смежных сфер;
- отслеживать изменения методической базы.

Особое внимание следует уделять развитию навыков и умений грамотно обосновывать свою профессиональную позицию, а также аргументировать несостоятельность позиции оппонента – [3, разд. 6.3 и 10.4], а также [4].

4.4. Официальная поддержка СРОО или других профессиональных объединений по сложным вопросам.

Оценщику как физическому лицу достаточно сложно противостоять корпоративным структурам или следственным органам. Желательно, чтобы позиция Оценщика была официально поддержана СРОО или другим профессиональным объединением. Поддержка может быть выражена в виде письма, методических разъяснений [11], методических рекомендаций и аналогичных документов. В таком случае конфликт из схемы «Оценщик ↔ оппонент» может трансформироваться в «Оценщик + СРОО ↔ оппонент». Во втором варианте вероятность благоприятного развития событий выше.

Отметим, что по ряду методических и правовых вопросов в профессиональном оценочном сообществе отсутствует единая позиция, что повышает важность официальной поддержки СРОО, например, в виде оперативно размещаемых Методических разъяснений по наиболее актуальным вопросам.

5. Информационная безопасность

5.1. Соблюдение информационной гигиены.

Следует понимать, что существует техническая возможность прослушивания всех каналов связи – вопрос только в целесообразности соответствующих временных и финансовых затрат со стороны оппонентов. Если данные нужны и они существуют, то можете быть уверены – они будут получены. Лучшая защита данных – отсутствие данных (не удаление, а именно изначальное отсутствие). Все чаще для сбора информации об Оценщиках оппоненты анализируют его активность в социальных сетях.

Часто оппоненты пытаются доказать наличие сговора между Оценщиком и третьими лицами (например, Заказчиком) на основании материалов их общения – записей телефонных разговоров и переписки, в которых обсуждается результат оценки или формирование исходных данных для оценки. В этой связи нужно понимать и уметь аргументированно показать третьим лицам, что *диалог «Оценщик ↔ Заказчик» является не только допустимой, но и абсолютно обязательной составляющей процесса оценки.* Более того, если при наличии соответствующей возможности Оценщик выполнил оценку без тесного взаимодействия с Заказчиком по сбору исходной информации и материалов, то можно говорить о низком качестве отчета об оценке. Поясним данную позицию.

Оценщик анализирует представленные Заказчиком документы, выслушивает его аргументы и мнение о полезности, а также зачастую и о предполагаемом диапазоне стоимости оцениваемого актива. Мнение Заказчика о стоимости объекта оценки Оценщик, как и любую информацию из других информационных источников, может принять к сведению. Сам факт передачи такой информации не может рассматриваться в качестве сговора. Если позиция Заказчика о возможной величине стоимости объекта оценки основывается на его знании рыночной конъюнктуры и специфики объекта оценки, то мнение Оценщика, базирующееся на проведенных расчетах, может с ним совпасть;

Приведем пример. Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) собирается продать офисные помещения, принадлежащие муниципальному образованию. В соответствии с положениями ст. 8 Закона об оценочной деятельности, в данном случае независимая оценка стоимости актива является обязательной. КУМИ выполнил предварительный анализ инвестиционной привлекательности помещений и на основании данных из открытых источников (например, бюллетеня «RWay» или журнала «Недвижимость и цены») сделал предположение о диапазоне его стоимости. Оценщик проанализировал ценообразующие параметры объекта оценки, выполнил необходимые расчеты и пришел к выводу о том, что стоимость актива действительно лежит в диапазоне, определенном ранее Заказчиком.

Ни о каком сговоре в данном случае говорить нельзя; более того, имеет место контроль качества работы Оценщика со стороны Заказчика. Хотя следственные органы часто данную ситуацию видят так: «– Ты мне оценишь во столько? – Да. Оценю.».

5.2. Использование современных технологий обеспечения информационной безопасности.

Используйте уместное в конкретном случае распределение доступа к данным на основе паролей и учетных записей, защиту от компьютерных вирусов, выполняй резервное копирование и пр.

Рано или поздно могут возникнуть проблемы, если, например: файлы, содержащие коммерческую тайну, хранятся на флешке секретаря, оставляемой без присмотра, или отсутствует резервная копия критически важных данных.

6. Экономическая безопасность

6.1. Закрепление в договоре безопасной схемы взаимодействия с Заказчиком.

Прежде всего, это относится к порядку определения даты, с которой начинается отсчет сроков оказания услуг, порядку приемки результатов оказанных услуг и их поэтапной оплаты [8]. Например:

- срок оказания услуг начинает исчисляться с даты, когда Заказчик предоставил Оценщику весь запрошенный пакет документов;
- если Заказчик в установленные договором сроки не предоставил Оценщику экземпляр подписанного с его стороны акта приема-передачи оказанных услуг либо мотивированный отказ от его подписания, услуги считаются принятыми Заказчиком;
- частичная авансовая оплата услуг по оценке или поэтапная оплата для крупных проектов.

6.2. Проведение «предварительного расчета стоимости» за пределами основного договора на оказание услуг по оценке.

Возможна ситуация, когда Заказчик обращается за услугами по оценке, ожидая получить итоговый результат в определенном диапазоне [3, разд. 10.3]. В таком случае будет разумно:

- заключить «неоценочный договор» (например, на оказание консалтинговых услуг), в рамках которого выполняется предварительный расчет стоимости. В договоре и результатах оказания услуг (например, Информационном письме) прямо указывается, что на них не распространяются требования законодательства об оценочной деятельности, а исполнитель НЕ выступает в качестве Оценщика;
- договор на оказание услуг по оценке заключать только в том случае, если результаты предварительного расчета показали, что ожидаемая Заказчиком величина стоимости лежит внутри рыночного диапазона цен.

Подобная схема позволяет получить оплату за фактически оказанные услуги даже тогда, когда пожелания Заказчика не соответствуют рыночной конъюнктуре, избежать проблем, связанных с невозможностью выполнить пожелания.

7. Правовая безопасность

7.1. Хранение документального подтверждения существенных фактов в течение срока исковой давности.

7.1.1. «Слова к делу не пришьешь». Например, если Заказчик отказывается предоставить запрашиваемый документ – требуйте официальное письмо об отказе.

7.1.2. Храните комплект документов по объекту оценки, заверенный в установленном порядке.

Часто Заказчик предоставляет Оценщику по объекту оценки всего один комплект документов, заверенный в установленном порядке. При этом по договору выдается несколько экземпляров отчета об оценке. В такой ситуации к одному из отчетов об оценке иногда прикладывается комплект документов, заверенный Заказчиком (например, к тому, который будет подаваться в суд или Росимущество), а к другим – ксерокопии. В архиве Оценщика также остаются ксерокопии документов. В такой ситуации при возникновении проблем Оценщику будет сложнее доказать свою правоту, не имея документов, заверенных в установленном порядке.

Рекомендацию можно выполнить разными способами, например, Заказчик может:

- предоставить N + 1 комплектов документов, заверенных в установленном порядке (где N – количество экземпляров отчетов об оценке);
- заверить комплекты-копии в момент передачи отчетов об оценке и подписания акта оказанных услуг (для необременительности данной процедуры копии всех документов по объекту могут быть прошиты в виде одной брошюры – Заказчику необходимо осуществить заверение один раз, на сшивке);
- предоставить документы в электронном виде с электронной подписью (ЭП).

Недопустим вариант, когда документы предоставляются Оценщику только в виде электронных копий без цифровой подписи (например, сканы по электронной почте). Известны случаи, когда Оценщик составлял отчет об оценке на основе электронных документов без ЭП, полученных от Заказчика по электронной почте или другим способом. Однако впоследствии Заказчик отрицал факт передачи указанных документов.

7.1.3. Электронные версии документов целесообразно хранить бессрочно.

7.2. Заключение договора с адвокатом заранее.

Профессиональному Оценщику следует заранее заключить договор с адвокатом. Когда возникают проблемы, часто просто нет ни времени искать защитника, ни возможности сделать более одного звонка. Кроме того, когда адвокат выбирается заранее, к процессу можно подойти взвешенно и найти именно того человека, который имеет положительную практику в «оценочных делах».

7.3. Готовность к различным вариантам развития событий – [1].



Рис. 3. О комплексном подходе к вопросам безопасности Оценщика

Конкретные рекомендации по взаимодействию с правоохранительными органами будут приведены во следующих материалах методического обеспечения безопасности Оценщика.

Ссылка на электронную версию материала:



апрель 2016 года

Информационные источники

1. И. Жордан. Искусство быть свидетелем, или как вести себя на допросе. Издательские решения, – 2015.
2. А.В. Каминский. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять!* // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 2 (173) 2016.
3. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015.
4. М.О. Ильин. Экспертиза отчетов об оценке недвижимости [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/lectures_exp_n.pdf
5. Всем оценщикам премьер [Электронный ресурс] // kommersant.ru: сайт ЭСМИ «Коммерсантъ». URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2902832>
6. Банки против Оценщиков – вторая серия «Челябинского дела» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/press/news/chelyabinskoe-delo-vtoraya-seriya/>
7. Похороны оценочной деятельности отменяются [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/press/news/pohorony-ocenочноj-deyatelnosti-otmenyayutsya/>
8. Рекомендации по составлению договора на оказание услуг по оценке [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/old-files/Rekomendacii.doc>
9. Рекомендации по формированию раздела «Допущения и ограничения» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/files/00/19/db.doc>
10. Сводные требования ФСО к отчетам об оценке различных видов объектов оценки [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Metod/Provernochnaya-tablica-FZ-i-vse-FSO.doc>
11. Методические разъяснения по учету стоимости прав на земельный участок при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства в целях «оспаривания» [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Metod/MRaz-po-zu-v-OKS.pdf>

Подборка материалов в сети Интернет о делах против Оценщиков

№ п/п	Суть	Ссылка
1	Дело «Олимпстрой»	<ul style="list-style-type: none"> • Апелляция взыскала с оценщика 51,5 млн руб. в пользу "Олимпстрой" • АС МО еще больше ограничил ответственность "Олимпстрой"
2	«Омское» дело	<ul style="list-style-type: none"> • При Гамбурге мэрия продавала земельные участки, чтобы «залатать дыры» в бюджете? (научный диспут судьи и чиновника на тему рыночной неопределенности) • Эксперт по делу ГАМБУРГА оценивала участок без определенных границ (повторный опрос эксперта) • Оценщик «земель Гамбурга» признала в суде неточности исследований (выступление эксперта) • Суд над Гамбургом: адвокат и судья обменялись замечаниями (допрос эксперта) • Эксперт по «делу Гамбурга» заявила, что ее хотят избить адвокаты • Гамбург считает, что по его уголовному делу должны отвечать оценщики • Оценку «Чародейки» проводил университетский приятель Гамбурга • Меренков злоупотребляет полномочиями в деле Гамбурга
3	Дело «Ко-Инвест Брянск»	<ul style="list-style-type: none"> • http://srosovet.ru/press/news/odin-za-vseh-i-vse-za-odnogo/ • http://srosovet.ru/press/news/pohorony-ocenochnoj-deyatelnosti-otmenyayutsya/ • Статистическая погрешность при оценке как основание для взыскания убытков? • ВС отказал во взыскании убытков с оценщика за отчет, с которым не согласился суд // Решения нижестоящих судов по делу отменены • Убытки оценщика за отчет, с которым не согласился суд // Новые экономические споры в ВС
4	Нижегородский райсуд на два месяца продлил срок ареста оценщику Владимиру Козлову, одному из трех обвиняемых по резонансному делу о продаже муниципального ОАО ТЭК-НН. По версии следствия, он организовал подготовку заведомо ложного отчета с заниженной стоимостью акций предприятия.	<ul style="list-style-type: none"> • Экс-глава администрации Нижнего Новгорода Олег Кондрашов выведен из списка обвиняемых по делу о продаже акций ТЭК-НН • В дело пойдут заместители • Почём сети? В Нижнем Новгороде арестован крупный чиновник («Глава администрации областного центра, действуя в интересах покупателя, не принял мер, чтобы определить реальную стоимость имущества, что привело к продаже ОАО «ТЭК-НН» по заниженной цене», - считают в Следственном управлении) • По делу ТЭК-НН освободили Вадима Крайнова • Вслед за главой Нижнего Новгорода за продажу теплосетей за 1/6 цены задержаны его заместитель и оценщик

№ п/п	Суть	Ссылка
		<ul style="list-style-type: none"> • Оценочное заключение: арестован директор компании, готовившей к продаже акции ТЭК-НН ("главу администрации города выведут из-под уголовного преследования, возложив всю ответственность на оценщика") • Громкое дело: оценщику акций ТЭК-НН Владимиру Козлову продлили срок ареста
5	«Уржумское» дело	<ul style="list-style-type: none"> • Кировский облсуд отменил оправдательный приговор по делу о хищении акций Уржумского спиртзавода, двое фигурантов вновь взяты под стражу • История с хэппи-эндом: всех обвиняемых по делу Уржумского СВЗ признали невиновными • Суд в Кирове оправдал обвиняемых в хищении акций спиртзавода • Прокуратура потребовала для Олега Березина 3,5 лет лишения свободы • Никиту Белых еще раз допросили по делу УСВЗ (Линия защиты - был аукцион, значит неважно, насколько неправильно оценил оценщик стоимость, которую использовали в качестве начальной цены) • К делу о продаже акций УСВЗ привлекли математика (Эксперт сделала вывод, что сравнивать стоимость пакетов акций Уржумского СВЗ, проданных в 2006-м и в 2010-м году — неправильно) • Прокуратура убедилась в выгоде продажи акций УСВЗ (Прокуроры сделали вывод, что продажа акций УСВЗ в 2010 году являлась экономически выгодной для Кировской области и не нашли нарушений) • На днях по громкому делу Уржумского СВЗ завершилось судебное разбирательство («понижение голоса оценщиков в телефонном разговоре свидетельствует о преступных намерениях») • Дело Уржумского СВЗ.
6	Выявлен некий оценщик, сумевший в 2013 г. в одиночку якобы «провернуть половину всех дел в регионе по снижению кадастровой стоимости земельных участков (материалы на «злоумышленника» переданы в прокуратуру)».	В «кадастре» выявляют «вредителей»
7	По мнению КСП, из-за заниженной оценки стоимости помещений, которые были проданы, потери бюджета (Орловская область) превысили 7,3	По факту недооценки здания на улице Ленина могут возбудить уголовное дело

№ п/п	Суть	Ссылка
	миллиона рублей.	
8	Суд вынес частное определение в отношении экспертов следствия Марины Разореновой и Сергея Коплуса. Два их заключения признаны недопустимыми доказательствами, прочие экспертизы также поставлены под сомнение. Определение будет направлено по месту их работы для принятия решения о дисциплинарном взыскании.	<ul style="list-style-type: none"> • "Приговор словно написан двумя разными людьми" • "Налицо фальсификация доказательств" • "Блондинка Сердюкова" получила 5 лет колонии общего режима • Суд принял решение немедленно освободить Евгению Васильеву • Обвинение потребовало для Васильевой условного срока • "Прерогатива оценки доказательств предоставлена суду..." (специалист против судебной экспертизы) • Минобороны отозвало иск к Васильевой на 2,8 млрд рублей • "Вы округляете – и получается погрешность в 100 миллионов рублей!" (допрос автора экспертного заключения Марины Разореновой) • Два взгляда на цирк и клоунаду в уголовном судопроизводстве (допрос Разореновой и Дмитриева) • ОЦЕНЩИК ПО ДЕЛУ «ОБОРОНСЕРВИСА»: ОБЪЕКТЫ ПРОДАВАЛИ ПО РЫНОЧНОЙ ЦЕНЕ • "Мы не аудиторы" • Васильева заявила, что ущерб в 3 млрд рублей возник из-за неверных экспертиз • Допрос Васильевой в Пресненском суде. День второй (часть допроса с оценщиком)
9	В рамках исполнительного производства оценщик Н* умышленно занизила балансовую стоимость арестованного имущества ОАО «ЧХПО»	Неоконченное уголовное дело оценщика
10	Дело «Аверса»	<ul style="list-style-type: none"> • Пресечена деятельность группы лиц, реализовывавших государственное имущество, подлежащее приватизации, по заниженным ценам • Осуждена группа оценщиков, погоревшая на вымогательстве «отката» в 23 миллиона рублей
11	Вынесен приговор по делу о причастности к банкротству Богдановичского фарфорового завода местного жителя, подготовившего фальшивый оценочный отчет	Осужден оценщик, помогший довести до банкротства уральский фарфоровый завод
12	Определил стоимость муниципального имущества при его реализации в размере	По инициативе Тихорецкого межрайонного прокурора возбуждено уголовное дело по факту завышения оценщиком выкупной стоимости муниципального имущества

№ п/п	Суть	Ссылка
	<p>чуть более 240 тыс. рублей. Согласно уведомлению об оценке стоимости объектов недвижимости, выполненному Тихорецкой ТПП, средняя рыночная стоимость данного имущества составляет 900 тыс. рублей. Имущественный ущерб, причиненный администрации Тихорецкого городского поселения, составил свыше 650 тыс. рублей. Возбуждено уголовное дело по ч. 1 ст. 165 УК РФ (причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием).</p>	
13	Иск департамента госимущества к оценщикам	<p>В Арбитражном суде Тамбовской области рассматривается иск Департамента государственного имущества Пензенской области к ООО «ФинГрупп»</p>
14	Приватизация земель в Карелии: доказано отсутствие состава преступления	<ul style="list-style-type: none"> • Дело «о земле»: преступления не было • Без вины виноватые
15	«Свое согласие на отчуждение госимущества дали депутаты двух фракций областного Заксобрания. Они посчитали, что рыночная оценка пакета акций предприятия в разы занижена, так как оценщиком оценивались только акции и баланс предприятия, в который не попали имущественные объекты».	<ul style="list-style-type: none"> • МУГИСО опубликовало приказ о приватизации акций «Медтехники»

Подборка материалов в сети Интернет о делах против аудиторов, конкурсных управляющих, сотрудников банков

№ п/п	Суть	Ссылка
1	В Москве вынесен приговор бывшим сотрудникам банка Москвы.	Клерков из Банка Москвы приговорили к выплате 1 млрд 86 млн рублей
2	Бывшим топ-менеджерам Мособлбанка предъявлены обвинения по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере).	<ul style="list-style-type: none"> • Мособлбанк договорился с бывшими руководителями о компенсации ущерба • СМИ: экс-владельцы Мособлбанка продавали акции банка в 500 раз дороже их реальной стоимости («В процессе анализа отчетов независимых оценщиков установлены признаки, указывающие на необоснованное завышение балансовой стоимости» объектов) • Бывших топ-менеджеров Мособлбанка будут судить за хищение 68 млрд рублей
3	Следственный комитет начал проверку финансовой деятельности «Российского кредита» и нескольких подконтрольных Мотылеву негосударственных пенсионных фондов (НПФ).	Вложения НПФ Анатолия Мотылева получили оценку Следователи копаются в земле Мотылева
4	Руководители банка в течение трех лет кредитовали одну из компаний города, которая имела неустойчивое финансовое положение.	Главу "Смоленского банка" судят за выдачу 500 млн руб. кредитов сомнительной компании
5	Центральный районный суд Оренбурга признал конкурсного управляющего СХА колхоз «Заря» в Сакмарском районе Оренбургской области виновным в мошенничестве в особо крупном размере и присвоении с использованием служебного положения.	Продал все село: в Оренбуржье конкурсного управляющего осудили за мошенничество и присвоение
6	«В ходе осуществления своих обязанностей он установил, что стоимость имущества находящегося на балансе ООО, превышает сумму требований кредиторов. Мужчина изготовил поддельные документы на имя несуществующего кредитора и предоставил данные документы в Арбитражный суд Пензенской области».	В Пензе конкурсный управляющий осужден за хищение имущества на 4,8 млн. рублей
7	«Предъявил в территориальный отдел управления Федерального казначейства России по Челябинской области исполнительные документы, обязывающие данную инспекцию уплатить ООО «Жилищная строительная компания» указанные проценты. После перечисления средств он похитил их».	В Челябинской области конкурсного управляющего строительной компании обвинили в мошенничестве

№ п/п	Суть	Ссылка
8	«В процессе разбирательства представители «Балтийской звезды» обвинили конкурсного управляющего в мошенничестве...»	Суд запретил «Триумф паласу» все операции с недвижимостью
9	Конкурсный управляющий государственным предприятием осужден за мошенничество.	Мошенник по конкурсу
10	Арбитражный суд республики Тува признал незаконными действия конкурсного управляющего Ак-Довуракской ТЭС по продаже имущественного комплекса теплостанции.	Тува отвоевала теплоэлектростанцию в Ак-Довураке