

Верховный Суд РФ  
Дело А09-6803/2014

Шогина Валерия Анатольевича,  
Профессионального оценщика, юриста  
Негосударственного судебного эксперта  
Тел: 920-270-3113  
[shogin@mail.ru](mailto:shogin@mail.ru)

## НЕПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ОБРАЩЕНИЕ

22 декабря 2015 года в Верховном Суде Российской Федерации будет рассматриваться дело №А09-6803/2014 о взыскании убытков, причиненных истцу результатами «недостовой» оценки, оценочной компанией ООО «Ко-Инвест Брянск».

Прошу Суд при подготовке к рассмотрению указанного дела рассмотреть мои пояснения по обстоятельствам и правовым основаниям, имеющим, с моей точки зрения, важное значение при рассмотрении подобных споров.

Статьей 3 Федерального закона от 29.07.98 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее по тексту – Закон) установлено: *«под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке...»*. Из указанной нормы права следует, что:

- Стоимость является вероятностной величиной, то есть имеющей вероятностную природу
- Объект оценки может быть продан по установленной стоимости, но не обязан быть продан по ней.

Вероятностная природа рыночной стоимости, а равно, иных стоимостей, рассчитываемых на основе рыночной, обусловлена методологией (математическим аппаратом) расчета стоимости, основанной на обработке открытых рыночных данных. Сами по себе рыночные данные формируются на основе наблюдаемых, но при этом, **субъективных** действий участников открытого рынка – продавцов и покупателей. Рыночная стоимость, определяемая оценщиками, является **расчетной** величиной, полученной после обработки оценщиками того или иного объема доступной ценовой информации. При таких условиях, расчетная величина рыночной стоимости является лишь профессиональным мнением (суждением) оценщика о том, какой он видит стоимость по состоянию на дату оценки.

Необходимо различать понятие «рыночная стоимость» и «рыночная цена». Рыночная стоимость – это вероятная цена вероятной сделки, то есть не исторический факт, а лишь мнение о возможном факте. Рыночная цена – исторический факт, заключающийся в установлении цены по конкретному договору, либо стартовой цены торгов, либо объявленной цены продажи.

Статьей 12 Закона установлено: «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное». Из приведенной нормы права вытекают следующие важные моменты:

1. Определение стоимости (оценочная деятельность) должно осуществляться в порядке, установленном Законом. В качестве порядка в соответствии со статьей 20 Закона понимаются **стандарты оценки**.
2. Результат оценки является рекомендуемым для целей совершения сделки с объектом оценки.
3. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной, до тех пор, пока в установленном порядке не установлено иное.

**Рассмотрим нормативное значение каждого из этих пунктов в отдельности.**

1. Стандарты оценки, обязательные к исполнению оценщиками, представляют собой Федеральные стандарты оценки РФ (подзаконные акты), а также стандарты оценки саморегулируемых организаций оценщиков. Также могут применяться международные стандарты оценки в той части, которая не противоречит действующему законодательству РФ об оценочной деятельности.

Пункт 4 Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» устанавливает, что отчет содержит профессиональное **суждение** (т.е. – мнение) оценщика, относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Понятие «суждение» означает субъективное мнение. Сколько будет оценщиков, столько будет и субъективных суждений относительно стоимости того или иного объекта оценки.

Суждение формируется на основе собранной оценщиком информации. Следует отметить, что объем доступной к обработке информации, ее качество не является постоянной для всех оценщиков величиной – то есть, они у каждого из оценщиков будут разными. Допущения оценщиков, предусмотренные пунктом 9 Федерального стандарта оценки № 1 могут быть разными. Соответственно и разными будут расчетные величины стоимости. К сожалению профессиональных оценщиков, законодательство не устанавливает размер допустимого отклонения стоимости, в пределах которого полученные оценщиками стоимости могли бы считаться не противоречащими друг другу. Только в одном судебном акте – в ПП ВАС РФ № 913/11 от 28.06.11 года, стр 12, установлено, что допустимым является отклонение в пределах 30% (вероятно это следует из положения о работе комиссии по рассмотрению кадастровых споров, в котором указано, что при отклонении рыночной стоимости от кадастровой в пределах 30% положительное заключение СРО оценщиков на отчет об оценке не требуется).

При всем при этом, отчет об оценке должен быть документом доказательственного характера (ФСО-3 пункт 3), что означает лишь обязательность приведения оценщиком в отчете об оценке всех расчетов, всех пояснений к расчетам и рассуждениям, все использованных им рыночных данных (исследований, ценовых данных) и т.п. Но из доказательственного характера отчёта об оценке не вытекает точность полученной оценщиком стоимости.

2. Рыночная стоимость как рекомендуемая цена означает, что оценщик консультирует (высказывает суждение) заинтересованное лицо относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки. Пользователь (получатель) отчёта об оценке не обязан руководствоваться полученным от оценщика результатом. Пользователь изучает (читает) отчет об оценке, контролирует ход рассуждений оценщика, его пояснения и расчеты, и на конечном этапе либо соглашается с оценщиком, что, действительно, стоимость такова, либо не соглашается с ним. Не согласившись с итоговой стоимостью объекта оценки, пользователь отчёта может обратиться к оценщику за дополнительными пояснениями, а может обжаловать результат оценки в суд или в СРО оценщика.

Если пользователь отчёта об оценке соглашается с выкладками и доводами оценщика относительно рассчитанной стоимости, то он ПРИНИМАЕТ СОБСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ о цене объекта. То есть именно собственник объекта оценки устанавливает цену своего имущества. Оценщик, как было указано выше, устанавливает лишь стоимость.

Стандарты оценки, устанавливающие повествовательную форму исследования оценщиков, служат, в том числе, для обеспечения возможности понимания пользователями отчетов об оценке их содержимого.

Это означает, что даже в тех случаях, когда проведение оценки является обязательным в силу закона (статья 5), ее результаты не являются обязательными. Законом лишь установлено (статья 13), что в случае несогласия с оценкой спор подлежит рассмотрению в суде. Иными словами, если госслужащий (уполномоченный орган) согласен с результатами оценки, то он принимает собственное решение о ЦЕНЕ объекта. Если не согласен – должен обратиться в суд (дополнительно может пожаловаться на оценщика в СРО). Это обусловлено тем, что задачами и **правомочиями** госслужащих (уполномоченных органов) является принятие решений. Каждое решение должно быть ответственным и в рамках закона. Если во взаимоотношениях с оценщиками подразумевать иное, то у чиновника всегда будет простая отговорка – «Я в оценке ничего не понимаю, мне указали стоимость, я ее установил». То есть решение принял чиновник, а ответственность перекладывается на оценщика.

3. До тех пор, пока результат оценки не оспорен надлежащим образом, результат является достоверным. То есть имеет место быть «презумпция достоверности оценки». Несомненно, если возникает судебный спор в отношении установленной стоимости, то оценщик, возражающий относительно недостоверности определенной им стоимости, должен нести процессуальные расходы, установленные законом. Однако, в силу изложенного в п. 2, оценщик не может нести ответственность в виде возмещения ущерба в разнице между результатами одной оценки и другой (того же объекта оценки на ту же дату оценки – обязательное условие), при условии, что никем не доказан факт преднамеренного искажения результата оценки. Если факт преднамеренного искажения оценки (заказной оценки) доказан, то только в таком случае на оценщика может быть возложена обязанность возмещения ущерба в виде разницы между двумя стоимостями.

Директор



Шогин

