

Тезисы доклада на тему
«Пределы ответственности Оценщика»

1. Оценщики принимают участие в решении ряда важных государственных задач, прежде всего: в кадастровой оценке недвижимости для целей налогообложения, приватизации имущества, согласовании ряда корпоративных процедур (выкуп акций у миноритарных акционеров, реализация имущества банкротов, сделки с заинтересованностью и прочие действия, в т.ч. в компаниях со значительным государственным участием).

2. В последнее время чиновники высокого уровня выступают с инициативой ужесточения ответственности Оценщиков, в т.ч. за введение уголовной ответственности. Мы не ставим под сомнение необходимость повышения качества оценочных услуг, однако обратим внимание, что все чаще Оценщики становятся жертвами «охоты на ведьм».

Например, в оценочном сообществе широкий резонанс получил случай с Ольгой Морозовой (Астрахань), которую по статье 159 УК РФ «мошенничество» приговорили к лишению свободы сроком на три года условно. Суд пришел к выводу, что она занизила стоимость приобретаемого муниципального имущества на 29 тысяч рублей, что составляло порядка 5% от итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке. При этом и судебный эксперт и независимые эксперты на суде высказывали позицию, что для подобных объектов оценки разброс цен составляет 15-25%¹.

Оценщик должен отвечать только за то, в чем он виноват. Подобные ситуации, когда Оценщика признают виновным за вероятностный характер рыночной стоимости, недопустимы.

3. В Уголовном Кодексе Российской Федерации мошенничество рассматривается как совокупность двух элементов: сговора и нанесенного ущерба. Для представителей правоохранительных органов факт любого общения Оценщика с Заказчиком работ по оценке в процессе оценки является своеобразной «красной тряпкой» - однозначным признаком сговора.

Вместе с тем, отечественная и международная практика свидетельствует, что взаимодействие Оценщика и Заказчика в процессе

¹ - недавно стало известно, что с Ольги Морозовой сняли судимость. Однако мало кто знает, что судимость была снята за образцовое поведение, а не потому, что судебная система разобралась в тонкостях методологии оценки и осознала абсурдность приговора за вероятностный характер рыночной стоимости.

оценки является не только допустимым, но и абсолютно обязательным, поскольку наиболее полная информация для выполнения качественной оценки об объекте оценки имеется как раз у Заказчика оценки (который, как правило, является и собственником объекта 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, что работа выполнена некачественно.

Таким образом, **общение Оценщика и Заказчика в процессе оценки необходимо для качественного выполнения оценки и не может квалифицироваться как сговор.**

4. Рассмотрим несколько крайних ситуаций, когда Заказчик оказался достаточно информированным о рыночной конъюнктуре и ценности объекта оценки и в процессе оценки высказал Оценщику свое мнение о стоимости объекта оценки:

Элемент оценочной ситуации	Характеристика оценочной ситуации		
	№1	№2	№3
Результат оценки находится внутри рыночного диапазона цен	да	нет	нет
Оценщик знал о том, что результат оценки выходит за пределы рыночного диапазона цен	X	нет	да
<i>Результаты</i>			
Наличие ущерба от действий Оценщика	нет	да	да
Наличие в действиях Оценщика «злого умысла»	нет	нет	да
Ответственность (последствия для Оценщика)	отсутствует	материальная дисциплинарная	уголовная материальная дисциплинарная

Дадим необходимые пояснения относительно уровней ответственности:

- **уголовная** – действия Оценщика попадают под действие ст. 159 УК РФ «мошенничество» (предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком на 10 лет). Отсутствует необходимость дополнения УК РФ новой статей, предусматривающей уголовную ответственность Оценщика.
- **материальная** – возмещение ущерба за счет:
 - страховки Оценщика (и страховки оценочной компании при наличии таковой);

- личного имущества Оценщика (в соответствии с Законом об оценке Оценщик несет личную имущественную ответственность);
- средств компенсационного фонда СРОО.
- дисциплинарная – включает различные виды дисциплинарного воздействия СРОО на Оценщика, в т.ч.: предупреждение, штраф или исключение из СРОО с запретом заниматься оценочной деятельностью в течение трех лет (например, за множественные факты неквалифицированной оценки).

Если в результате непреднамеренных действий Оценщика величина стоимости выходит за пределы рыночного диапазона цен (например, по причине низкой квалификации Оценщика или из-за сбоя специального программного обеспечения), то в такой ситуации имеет место ущерб, однако отсутствует «злой умысел» – Оценщик должен нести материальную и/или дисциплинарную ответственность, но никак не уголовную.

Мнение Заказчика о стоимости объекта оценки Оценщик, как и любую информацию из других информационных источников, может принять к сведению. Сам факт получения такой информации от Заказчика не может рассматриваться как основание для сговора.

5. Как правило, следственные и судебные органы величину ущерба обосновывают как разницу между результатами исходной оценки и результатами альтернативной оценки или судебной экспертизы. Подобная практика опасна для всего оценочного сообщества, поскольку не учитывает вероятностную природу рыночной стоимости, а также возможную погрешность всех указанных оценок и экспертиз.

Законом об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Следовательно, для каждого объекта оценки существует некоторый диапазон стоимости, по которой может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. При этом сделка может быть совершена не только по наиболее вероятной величине стоимости, но и по другим ценам, лежащим внутри рыночного диапазона цен. Границы указанного диапазона зависят как от специфики конкретного объекта оценки, так и от рыночной конъюнктуры – этому вопросу посвящены работы Лейфера Л.А. и других уважаемых коллег.

Таким образом, наличие у следственных органов альтернативного отчета об оценке, итоговая величина рыночной стоимости в котором отличается от итоговой величины рыночной стоимости, определенной в анализируемом отчете об оценке, не является достаточным признаком

противоправных действий Оценщика. **Отличающиеся результаты оценки из различных отчетов об оценке могут находиться внутри рыночного диапазона цен.**

6. В описанной ситуации для защиты интересов Оценщика, интересов всей оценочной отрасли СРОО должны консолидировать свои усилия в целях:

- разъяснения следственным и судебным органам, Заказчикам и Обществу в целом вероятностного характера рыночной стоимости и информирования о естественной погрешности расчетов;
- внесения изменений в Закон об оценке и другие связанные с ним нормативные и правовые акты для более полного описания вероятностного характера рыночной стоимости и учета естественной погрешности расчетов;
- защиты Оценщиков, в отношении которых неоправданно возбуждены уголовные дела или совершаются другие противоправные действия.