**Гражданско-правовая ответственность оценочных компаний и оценщиков: мониторинг правоприменения**

17 апреля 2020 года

В.А. Савиных

**Цель проведения мониторинга: выявление и анализ правовых проблем, возникающие при рассмотрении дел о привлечении к гражданско-правовой ответственности оценочных компаний и оценщиков (далее совместно «оценщики») в связи с недостоверностью результатов оценки, в соответствие с ч. 1 ст. 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также Закон об оценочной деятельности).**

**Акты и их положения, мониторинг правоприменительной практики по которым проводился:**

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 24.6.

Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 15.

**Методика сбора правоприменительной практики:**

При осуществлении мониторинга осуществлялся сплошной[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn1) сбор всех обнародованных (в том числе размещенных в БД КонсультантПлюс раздел Судебная практика, а также на сайте kad.arbitr.ru) решений арбитражных судов, вынесенных за период с 2017 по 2019[[2]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn2) год, а также части решений, вынесенных в 2016 году, в которых ставился вопрос о привлечении оценщиков к гражданско-правовой ответственности в связи с недостоверностью результатов оценки.

Всего был проанализирован 51 судебный акт, из которых 26 – постановления арбитражных судов округов, 21 – постановления арбитражных апелляционных судов, 4 – решения арбитражных судов субъектов РФ. Перечень проанализированных судебных актов приведен в конце.

Количество проанализированных судебных актов, сплошной характер выборки актов за 2017-2019 годы, использование судебных актов, вынесенных судами различных регионов и инстанций, дают основания для выявления тенденций правоприменительной практики в ходе мониторинга.

**Содержание мониторинга:**

1. Статистические результаты мониторинга.

2. Основные проблемы, выявленные в ходе анализа правоприменительной практики:

2.1. Причинно-следственная связь: проблема обязательного характера результата оценки как необходимого условия для взыскания убытков.

2.2. Противоправность: способы опровержения достоверности отчета об оценке:

2.2.1. Иной отчет об оценке

2.2.2. Внесудебная экспертиза отчета об оценке.

2.2.3. Заключение судебной экспертизы.

2.2.4. Судебное решение по другому спору

2.2.5 Решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

2.2.6. Результаты проверки, проведенной саморегулируемой организацией оценщиков

2.2.7. Заключение по разделу 2.2

2.3. Вина: проблема соотношения вины и противоправности

2.4. Убытки: проблема вероятностного характера результата оценки

3. Заключение

Приложение № 1 – Перечень проанализированных судебных актов

Приложение № 2 – Дела, в которых оценщик или оценочная компания были привлечены к имущественной ответственности

Приложение № 3 – Дела, в которых судом было отказано в привлечении оценщика или оценочной компании к имущественной ответственности

Приложение № 4 – Фигуры ответчиков по делам о привлечении оценщиков и оценочных компаний к имущественной ответственности

**1. Статистические результаты мониторинга**

В соответствие с ч. 1 ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности, убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Из 47 судебных дел, в которых решался вопрос о привлечении оценщика или оценочной компании к имущественной ответственности[[3]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn3), исковое заявление о взыскании убытков было удовлетворено полностью или частично в 21 деле, отказано во взыскании убытков – в 26 делах. Реквизиты дел и суммы убытков – см. Приложения № 2 и № 3.

Наибольшее количество отказов обусловлено тем, что истец не смог доказать недостоверность проведенной оценки (15 дел). Вторая наиболее частая причина отказа в удовлетворении иска о взыскании убытков с оценщиков[[4]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn4) состоит в необязательности результата оценки (7 дел), детально эта проблема будет раскрыта в ходе дальнейшего изложения. Подробнее о том, по каким причинам суды отказывали в привлечении оценщиков или оценочных компаний к имущественной ответственности – см. Приложение № 3.

Наибольшая сумма удовлетворенных требований о взыскании убытков составляет 2 368 137,98 рублей, из которых 300 000 рублей были взысканы судом со страховой компании[[5]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn5). По другому делу суд взыскал 2 147 185 рублей убытков, причиненных недостоверной оценкой, также со страховой компании[[6]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn6). Однако следует отметить, что по сумме удовлетворенных требований данные дела серьезно отличаются от прочих. Медианное значение суммы взысканных убытков в 21 деле составляет 100 810 рублей.

|  |
| --- |
| ***Неэффективность индивидуального страхования и компенсационного фонда СРО***  Следует заметить, что Закон об оценочной деятельности устанавливает обязанность оценочных компаний по страхованию своей ответственности на сумму не менее 5 млн рублей (абз. 4 ст. 15.1), а оценщиков – на сумму не менее 300 тыс. рублей (абз. 2 ч. 3 ст. 24.6). Кроме того, закон предусматривает формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков за счет взноса каждого оценщика в размере не менее 30 тыс. рублей, (ч. 3 ст. 24.6), выплаты из которого в пределах 5 млн рублей производятся в случае недостаточности страхового возмещения.  Каждая из этих мер в определенной степени ограничивает свободу осуществления экономической деятельности оценщиков и оценочных компаний, при этом общее количество судебных дел о привлечении оценщиков и оценочных компаний к гражданско-правовой ответственности, а также средняя сумма возмещений[[7]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn7) свидетельствуют о том, что такое ограничение несоразмерно защищаемым интересам в получении возмещения причиненного оценщиками вреда. Расходы, которые несут оценщики и оценочные компании на страхование своей ответственности, а также на формирование компенсационного фонда оказываются по большей части неэффективны, поскольку привлекается к ответственности лишь малая доля от числа застрахованных лиц, а средние суммы взысканных убытков значительно ниже страховых сумм.  Кроме того, суды различным образом толкуют ст. 24.7 Закона об оценочной деятельности в части решения вопроса о том, с какого момента страховой случай считается наступившим, и пострадавшее лицо приобретает право получить удовлетворение за счет страхового возмещения. В большинстве случаев суды считают, что иск к страховой компании может быть предъявлен только после того, как вступит в законную силу решение суда о взыскании убытков с оценщика[[8]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn8), что делает страхование неэффективным с точки зрения защиты интересов самого оценщика. Более сбалансированным представляется подход, при котором допускается одновременное предъявление иска к оценщику и к страховой компании, при этом условием удовлетворения иска к страховой компании выступает удовлетворение иска в отношении оценщика[[9]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn9). Однако судебные акты, в которых суд удовлетворяет иск против страховой компании в отсутствие удовлетворенного иска к оценщику или решения суда, которым установлен факт причинения ущерба действиями оценщика, являются ошибочными, поскольку противоречат ст. 24.7 Закона об оценочной деятельности[[10]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn10).  **С учетом сказанного альтернативным и значительно более эффективным механизмом обеспечения имущественной ответственности оценщиков мог бы стать коллективный договор страхования гражданской ответственности, заключаемый каждой саморегулируемой организацией в отношении всех ее членов. При этом в порядке дачи разъяснений по вопросам судебной практики следует указать на допустимость предъявления требований одновременно к оценщику и страховой компании и возможность удовлетворения иска к страховой компании при условии одновременного удовлетворения иска к оценщику.** |

Наиболее часто в качестве убытков истцы требуют взыскания стоимости оценочных услуг (16 дел)[[11]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn11), а также расходов, понесенных в связи с опровержением достоверности проведенной оценки (расходы на подготовку экспертизы отчета, расходы на судебную экспертизу, возмещаемые судебные расходы и т.д.).

Основная категория истцов по проанализированным делам – это заказчики оценки, которые по тем или иным причинам считают, что отчет об оценке является недостоверным. Как следствие, соответствующее требование о взыскании убытков квалифицируется судами в качестве договорного. Вместе с тем можно выделить две категории дел, где истцы не связаны договорными отношениями с оценщиком:

* Дела о взыскании субъектами малого или среднего предпринимательства с оценщиков убытков в виде переплаты по арендным платежам за объект недвижимости, находившийся в публичной собственности, которые возникли из-за несвоевременного выкупа объекта недвижимости по причине возбуждения спора о неправильной оценке[[12]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn12).
* Дела о взыскании банками убытков в виде недополученной суммы от реализации предмета ипотеки, причиненных в связи с тем, что стоимость предмета ипотеки была завышена оценщиком по мнению банка[[13]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn13).

**2. Основные проблемы, выявленные в ходе анализа правоприменительной практики**

* **Причинно-следственная связь: проблема обязательного характера результата оценки как необходимого условия для взыскания убытков**

В подавляющем большинстве проанализированных судебных актов суды отказывали во взыскании убытков, причиненных в результате использования недостоверного результата оценки, если оценка носила лишь рекомендательный характер и не была обязательной для истца. При этом суды обосновывают свой подход тем, что в случаях, когда оценка является рекомендательной, убытки, возникшие у истца в связи с использованием результата оценки, не находятся в непосредственной причинно-следственной связи с действиями оценщика, поскольку истец был свободен в решении вопроса о том, использовать результат оценки или нет.

Наиболее часто подобный подход встречается в делах, возбуждаемых по искам банков к оценщикам, проводившим оценку предмета ипотеки до заключения кредитного договора. Такая оценка проводится, как правило, по заказу потенциального заемщика, и сумма кредита определяется банком в пределах установленной рыночной стоимости объекта недвижимости, дабы иметь возможность погасить кредитное обязательство за счет предмета ипотеки в случае неплатежеспособности заемщика. В случае неисполнения заемщиком обязанности по возврату кредита, банк обращается в суд с требованием об обращении взыскания на предмет ипотеки. В рамках судебного разбирательства проводится оценка рыночной стоимости предмет ипотеки для определения начальной продажной цены. В отдельных случаях данная стоимость оказывается во много раз ниже стоимости, определенной оценщиком до заключения кредитного договора, и банку не удается в полном объеме погасить свои требования к заемщику за счет продажи предмета ипотеки и иного имущества заемщика. Если банк выясняет, что первоначальный отчет об оценке был составлен с нарушениями действующего законодательства, что и привело к завышению рыночной стоимости, то исходит из того, что убытки, выражающиеся в сумме непогашенного кредита, причинены оценщиком, который на этапе заключения кредитного договора предоставил недостоверное заключение о завышенной рыночной стоимости объекта недвижимости, ориентируясь на которое банк принял решение о том, какая сумма кредита может быть предоставлена заемщику.

Однако все соответствующие иски банков были отклонены судами. При этом суды отмечают, что в соответствии с положениями ст. 340 Гражданского кодекса РФ и ст. 8 Закона об оценочной деятельности, по общему правилу, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, а проведение оценки является обязательным лишь в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки при ипотечном кредитовании. Поскольку между банком и заемщиком во всех случаях отсутствовал спор о стоимости закладываемого имущества, значит оценка носила рекомендательный характер и не являлась для банка обязательной. При таких обстоятельствах банк, по мнению судов, по собственному усмотрению, согласился со стоимостью, указанной в отчете об оценке, и потому отсутствует причинно-следственная связь между действиями оценщика и возникшими у банка убытками, обусловленными разницей между действительной стоимостью предмета залога и той стоимостью, с которой банк согласился при заключении кредитного договора.

Следует отметить, что данный подход судов в любом случае не исключает возможности взыскания в качестве убытков, как минимум, стоимости оценочных услуг в случаях, когда истец выступает заказчиком оценки[[14]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn14), а результат оценки недостоверен. Однако исключается взыскание убытков, причиненных вследствие использования недостоверных результатов оценки, если оценка носила лишь рекомендательный характер.

Также заметим, что упречен аргумент судов о том, что оценка носила рекомендательный характер из-за того, что между банком и заемщиком отсутствовал спор о стоимости закладываемого имущества. С учетом абз. 6 п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» следует различать обязательность самой стоимости как результата оценки и обязательность проведения оценки, которая сама по себе не исключает того, что результат оценки будет носить лишь рекомендательный характер. Статья 8 Закона об оценочной деятельности устанавливает обязательность проведения оценки в случае возникновения спора о величине стоимости предмета ипотеки при ипотечном кредитовании. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также не содержит положений, указывающих на обязательный характер результата оценки, проведенной при возникновении спора о стоимости предмета ипотеки. Таким образом, и в случае возникновения между банком и заемщиком спора о стоимости закладываемого объекта недвижимости, оценка все равно носила бы рекомендательный характер, и потому отсутствовали бы (в соответствии с логикой судов) основания для удовлетворения иска банка.

Однако полагаем, что подобный подход, при которым рекомендательный характер оценки сам по себе исключает возможность взыскания убытков, причиненных вследствие использования ее недостоверных результатов, является необоснованным.

Согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным 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. Таким образом, условием достоверности отчета об оценке[[15]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn15) выступает соблюдение оценщиком установленных требований к процедуре оценки. Само же свойство достоверности отчета проявляется в том, что указанная в отчете величина рыночной стоимости может быть использована соответствующими лицами при издании административных актов, принятии управленческих решений, совершении сделок т.д. В этом смысле достоверность отчета состоит в том, что соответствующие лица вправе полагаться на данный отчет, что отчет «достоит веры». Поэтому в отсутствие адресатов, которые были бы вправе полагаться на отчет, достоверность, как свойство отчета, утрачивает свое правовое значение.

Согласно ч. 1 ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности при недостоверности отчета с оценщика могут быть взысканы убытки, причиненные заказчику оценки и третьим лицам «вследствие *использования* итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете». Субъективные пределы достоверности отчета об оценке задают и субъективные границы ответственности оценщика. Иными словами, требовать возмещения убытков с оценщика вправе только то лицо, которое могло использовать отчет об оценке, то есть было вправе полагаться на указанную в отчете величину рыночной стоимости. Если лицо не имело оснований к тому, чтобы полагаться на результат оценки, то оно использует итоговую величину рыночной стоимости, указанную в отчете независимого оценщика, на свой страх и риск и потому не вправе требовать возмещения убытков, причиненных в результате такого использования.

Как уже было отмечено, проанализированный подход судов основывается на том, что рекомендательный характер оценки исключает возможность взыскания убытков, причиненных вследствие использования ее недостоверных результатов. По существу, это означает, что свойство достоверности присуще отчету об оценке только в отношении тех лиц, для которых, его использование является обязательным. Во всех прочих ситуациях достоверность утрачивает свое правовое значение, поскольку отсутствуют лица, которые могли бы полагаться на указанную в отчете величину рыночной стоимости, то есть лица, для которых отчет можно было бы признать достоверным. Даже заказчик, инициируя и оплачивая оценку, тем не менее, не имеет правовых оснований полагаться на ее результат. В этом смысле, если результат оценки носит рекомендательный характер, то даже при соблюдении необходимых предпосылок достоверности отчета об оценке (соблюдение оценщиком установленных требований к оценке), последний не наделяется свойством достоверности из-за того, что попросту отсутствуют лица, в отношении которых отчет мог бы быть признан достоверным.

При этом было бы надуманным утверждение, что в подобной ситуации отсутствие ответственности не означает исключение свойства достоверности отчета. Как уже было отмечено, достоверность отчета означает право заказчика и иных лиц полагаться на величину рыночной стоимости, указанную в отчете. Данному праву корреспондирует обязанность оценщика претерпеть негативные последствия в случае, если отчет окажется недостоверным. В отсутствии данной обязанности право заказчика оказывается иллюзорным, равным образом как иллюзорной становится и достоверность самого отчета.

Представляется ошибочным подобный подход, при котором правовое значение оценочной деятельности ограничивается, по существу, сферой оценки для публичных целей, поскольку именно в ней сконцентрировано подавляющее большинство случаев, когда результат оценки является обязательным. В то время как результаты оценки для частных лиц лишаются правового значения, поскольку используются данными лицами на свой страх и риск. Подобный подход противоречит ст. 12 Закона об оценочной деятельности, которая не ограничивает свойство достоверности отчета об оценке случаями, когда результат оценки является обязательным.

Впрочем, следует подчеркнуть, что встречаются судебные акты, которые основываются на позиции, противоположной основному тренду судебной практики. В деле, рассмотренном Арбитражным судом Северо-Западного округа, акционерное общество заказало отчет об оценке катера в целях его продажи по цене не ниже рыночной в соответствие с внутренней регламентированной процедурой. Катер был реализован по цене на 10 тыс. рублей превышающей рыночную стоимость, указанную в отчете об оценке. В дальнейшем в результате проведения внесудебной экспертизы отчета обществом выявлена его недостоверность. Акционерное общество обратилось в суд с иском о взыскании убытков с оценочной компании, вызванных продажей катера по заниженной стоимости. Суды первой и второй инстанции отказали в удовлетворении иска, указав, что оценка являлась для акционерного общества рекомендательной, в связи с чем отсутствует причинно-следственная связь между действиями оценщика и убытками общества. Однако, согласно позиции Арбитражного суда Северо-Западного округа, рекомендательный характер оценки препятствует ее самостоятельному оспариванию посредством предъявления отдельного иска[[16]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn16), но сам по себе не исключает взыскания убытков, причиненных использованием недостоверного результата оценки[[17]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn17).

Данный подход находит поддержку и среди исследователей. По мнению Е.Л. Поветкиной «заказчик (или - в силу ст. 24.6 Закона об оценке - его контрагент), используя отчет об оценке для восполнения недостатка своих познаний в этой сфере, тем самым перелагает на оценщика в своих внутренних с ним отношениях риск принятия в процессе своей хозяйственной деятельности неверного решения по вопросу о стоимости. В силу этого он получает возможность в случае противоправно небрежного выполнения оценки взыскать с оценщика убытки независимо от того, обязательный или рекомендательный характер носил результат оценки»[[18]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn18).

Право адресатов отчета положиться на результат оценки и корреспондирующая ему обязанность оценщика претерпеть негативные последствия обеспечивают наличие непосредственной причинно-следственной связи между действиями оценщика и убытками, наступившими у адресата в результате использования отчета. «Основание причинной связи между заключением оценщика и имущественными последствиями следования его совету необходимо видеть не в нормативно установленной обязательности результата оценки, а в том, что заказчик оценки прибегает к совету оценщика именно для того, чтобы следовать ему, полагаться на него при принятии решения»[[19]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn19).

Имеет ли правовое значение то, что в последнем деле, рассмотренном Арбитражным судом Северо-Западного округа, истцом выступал заказчик оценки, в то время как в делах с участием банков оценка проводилась по заказу заемщиков? Так, по одному из дел суд отказал в иске о взыскании убытков на том основании, что истец не является заказчиком, заключившим договор на проведение оценки, следовательно, он не вправе требовать возмещение убытков, поскольку обязательство не создает правовых последствий для не участвующих в нем лиц (п. 3 ст. 308 Гражданского кодекса РФ)[[20]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn20). Однако данная позиция суда прямо противоречит ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности, которой предусмотрено, что право на взыскание убытков имеет не только заказчик, но и третьи лица. Поэтому одно то, что истец не является заказчиком оценки, не может служить основанием к отказу в иске.

С другой стороны, резонно задаться вопросом, какие третьи лица вправе обратиться к оценщику с требованием о взыскании убытков, причиненных использованием недостоверного отчета? Или, иными словами, каковы субъективные пределы достоверности отчета, определяющие круг лиц, которые вправе полагаться на установленную в отчете величину рыночной стоимости? Согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности рыночная стоимость, определенная в отчете, «признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки». С учетом того, что в подавляющем большинстве случаев сделки, связанные с отчуждением или обременением прав на имущество, носят двусторонний характер, буквальное толкование приведенного положения позволяет заключить, что, по крайней мере, контрагент заказчика оценки по сделке, для целей совершения которой проводилась оценка, также вправе полагаться на результат оценки. В этом плане банк, будучи контрагентом заемщика, вправе полагаться на представленный отчет об оценке предмета ипотеки и, следовательно, вправе предъявлять иск о привлечении оценщика к ответственности в случае, если оценка оказалась недостоверной.

С другой стороны, допустим, что один из акционеров публичного акционерного общества, владеющий 1% акций, заказал оценку своих акций. По итогам проведения оценки изготовлен отчет, в соответствии с которым стоимость 1% акций составляет 100 млн рублей, данный отчет был опубликован заказчиком оценки. Вправе ли другой владелец 1% акций полагаться на данный отчет при продаже своих акций? И соответственно, вправе ли он предъявить к оценщику иск о взыскании убытков в случае, если выяснится, что отчет недостоверен, и в действительности стоимость акций была выше? Полагаем, что нет.

Проблема субъективных пределов достоверности отчета об оценке нуждается в самостоятельном анализе, выходящем за пределы целей настоящего мониторинга. Здесь лишь выскажем предположение, что эта проблема должна решаться исходя из целей проведения соответствующей оценки, которые предопределяют круг адресатов оценки и масштаб рисков, учитываемых оценщиком при проведении оценки. По общему правилу, оценщик не может нести ответственности перед всеми третьими лицами, которые по своему усмотрению решили использовать результат оценки в отсутствие к тому правовых предпосылок. Но должен нести ответственность перед теми лицами, которые, исходя из целей оценки, были вправе полагаться на ее результат.

С учетом всего изложенного следует прийти к выводу, что **является ошибочной доминирующая в судебной практике позиция, в соответствии с которой рекомендательный характер оценки сам по себе исключает возможность взыскания с оценщика убытков, причиненных вследствие использования недостоверного отчета об оценке.**

Сказанное не следует понимать таким образом, что во всех случаях, когда адресат оценки положился на недостоверный результат оценки, он вправе взыскать причиненные убытки с оценщика. Суд вправе и обязан учесть все сопутствующие факторы, которые могут иметь правовое значение, в частности вероятностный характер оценки, о котором подробнее будет сказано в разделе 2.4, и вину адресата оценки.

Так если для адресата оценки должно было быть очевидным, что рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, является недостоверной, то, полагаясь на такой отчет, он действует неосторожно и поэтому должен разделить с оценщиком риски имущественных потерь, вызванных использованием результата оценки. В такой ситуации имущественная ответственность оценщика должна быть снижена по правилам ст.ст. 404 и 1083 Гражданского кодекса РФ. Аналогичным должен быть подход в случаях, когда доказано вмешательство адресата оценки в процесс проведения оценки и оказание им влияния на результат оценки вопреки требованиям ч. 3 ст. 16 Закона об оценочной деятельности.

В данном мониторинге акцентируется внимание на вине адресата оценки и вероятностном характере оценки, поскольку, по нашему мнению, именно эти факторы наиболее часто будут приобретать правовое значение при решении вопроса о привлечении оценщика к имущественной ответственности за результат оценки, носящий рекомендательный характер.

В заключение отметим, что изменение доминирующего подхода судебной практики, отрицающего возможность привлечения оценщика к имущественной ответственности в случаях, когда результат оценки носит рекомендательный характер, возможно без внесения изменений в законодательство, путем принятия соответствующих разъяснений Верховным Судом РФ. В то же время разработанный проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[[21]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn21) предполагает внесение поправки в ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности, согласно которой ответственность оценщика будет наступать «вне зависимости ‎от обязательности использования итоговой величины рыночной ‎или иной стоимости, указанной в отчете». С учетом сказанного ранее следует поддержать данное изменение.

* **Противоправность: способы опровержения достоверности отчета об оценке**

Ключевым предметом спора в делах о привлечении оценщиков к гражданско-правовой ответственности выступает вопрос о достоверности изготовленного отчета об оценке, решение которого предопределяет вывод о правомерности или противоправности действий оценщика, как необходимом условии наступления частноправовой ответственности.

* *Иной отчет об оценке*

Рыночная стоимость всегда является условной величиной, поскольку представляет собой суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки[**[22]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn22). Причем достоверность этого суждения в силу ст. 12 Закона об оценочной деятельности достигается за счет соблюдения оснований и порядка проведения оценки, что не может гарантировать получение разными независимыми оценщиками идентичных величин рыночной стоимости в отношении одного и того же объекта. Как и всякий профессионал, оценщик имеет определенную свободу усмотрения, наличие которой является условием для эффективного выполнения оценки. Основываясь на собственных специальных познаниях и профессиональном опыте, каждый оценщик самостоятельно определяет, какие подходы к оценке применимы в конкретной ситуации, отбирает объекты-аналоги для сравнения, выявляет ценообразующие факторы для конкретного объекта и т.п. В этих условиях получение двумя оценщиками равных значений рыночной стоимости, если и возможно, то в порядке исключения, вызванного специфическими рыночными условиями или простой случайностью. Поэтому не может быть единственно правильной или «фактической» рыночной стоимости, по сравнению с которой все прочие значения, отраженные в отчетах об оценке, будут недостоверными. Достоверной согласно ст. 12 Закона об оценочной признается любая величина рыночной стоимости, которая определена в установленном порядке. Иными словами, соблюдение надлежащего процесса оценки гарантирует получение достоверного результата, причем достоверных результатов в отношении одного объекта оценки может быть несколько[[23]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn23).

В этой связи согласно позиции Верховного Суда РФ само по себе наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости, поскольку 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[[24]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn24).

Следуя данному подходу, суды справедливо отказывают во взыскании убытков с оценщиков в тех случаях, когда в подтверждение недостоверности отчета об оценке представляется лишь иной отчет содержащий отличающийся результат оценки[[25]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn25). В то же время, отличный результат оценки может быть принят судами в качестве дополнительного подтверждения недостоверности оспариваемого отчета об оценке при наличии иных убедительных доказательств недостоверности[[26]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn26).

* *Внесудебная экспертиза отчета об оценке*

Согласно ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности внесудебной формой проверки достоверности отчета об оценке рыночной стоимости выступает экспертиза отчета под которой понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета об оценке, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Таким образом, именно экспертиза отчета позволяет выявить нарушения, допущенные оценщиком в самом процессе проведения оценки и свидетельствующие о недостоверности итогового результата рыночной стоимости.

В силу ст. 12 Закона об оценочной деятельности недостоверность оценки может быть установлена в судебном порядке, а также в ином «порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

Является ли таким иным порядком получение отрицательного заключения экспертизы отчета, предусмотренное ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности? В некоторых проанализированных делах единственным доказательством недостоверности отчета, представленным истцом, служила именно экспертиза отчета. И если в одних случаях подобной экспертизы суду было достаточно для вывода о недостоверности отчета и взыскания убытков[[27]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn27), то в других нет[[28]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn28). В этой связи следует признать, что с точки зрения судебной практики получение отрицательного заключения экспертизы отчета является лишь доказательством недостоверности отчета, но не выступает административной формой опровержения достоверности отчета. В противном случае правовым последствием отрицательного заключения экспертизы была бы установленная недостоверность отчета, доступная к оспариванию со стороны оценщика, но в отсутствие такого оспаривания выступающая безусловным подтверждением противоправных действий оценщика при составлении отчета. Обоснован ли подход судебной практики?

С одной стороны, законом вводится специальное регулирование экспертизы отчета, в том числе предъявляются особые требования к субъектам такой экспертизы, которыми могут быть только члены экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, признаваемые «элитой профессионального оценочного сообщества»[[29]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn29). Возможно, именно регламентированная процедурная форма проведения экспертизы придает ей особый правовой эффект. Любой сторонний оценщик может высказать квалифицированное суждение по поводу того, допущены ли при составлении отчета нарушения установленных требований. Но это суждение не будет препятствовать применению определенной отчетом рыночной стоимости для соответствующих целей, то есть оно будет иметь лишь доказательственное, но не правовое значение, потому как выражено вне процедурной формы, предусмотренной ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности.

С другой стороны, в соответствии с абз. 1 ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности результатом экспертизы отчета является формирование «мнения» экспертов в отношении отчета. Тем самым законодатель подчеркивает, что экспертиза, равно как и сам отчет, выступает лишь субъективным суждением профессионалов в соответствующе сфере. Поэтому отрицательное заключение экспертизы представляет собой несогласие конкретных экспертов с мнением оценщика, выраженном в отчете. И лишь тогда это несогласие приобретает правовое значение, когда законодательство обусловливает применение отчета наличием положительного заключения экспертизы[[30]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn30). Во всех остальных случаях проведение экспертизы не может рассматриваться в качестве одного из способов оспаривания достоверности отчета, указанных в ст. 12 Закона об оценочной деятельности.

Таким образом, следует прийти к выводу, что на настоящий момент **отрицательное заключение экспертизы приводит к недостоверности отчета об оценке в смысле ст.12 Закона об оценочной деятельности лишь в тех случаях, когда получение положительного заключения экспертизы является обязательным условием применения такого отчета. Во всех остальных случаях отрицательное заключение экспертизы отчета имеет лишь доказательственное значение и не препятствует использованию отчета по назначению**.

Поскольку в проанализированных делах наличие положительного заключения экспертизы не являлось обязательным, является обоснованным подход судов, в соответствии с которым отрицательное заключение экспертизы является лишь одним из доказательств недостоверности отчета, но не выступает формой опровержения достоверности отчета об оценке.

* *Заключение судебной экспертизы*

В соответствие с абз. 2 п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

Однако ни в одном из проанализированных дел суды не назначали экспертизу в виде иной независимой оценки в целях проверки достоверности отчета. Во всех делах, где проводилась судебная экспертиза, ее предметом выступала проверка соответствия отчетов об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности[[31]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn31). Такой подход является обоснованным продолжением позиции Верховного Суда РФ, описанной в п. 2.2.1 настоящего мониторинга.

Сама по себе независимая оценка, проведенная в ходе судебного разбирательства, может привести лишь к получению альтернативной величины рыночной стоимости объекта оценки, но ничего не говорит о том, допустил ли оценщик при изготовлении первоначального отчета нарушения установленных требований, то есть не позволяет судить собственно о достоверности этого отчета в смысле ст. 12 Закона об оценочной деятельности. Этим целям служит уже упомянутая экспертиза отчета. Однако если экспертиза отчета об оценке является формой внесудебной проверки достоверности отчета, то в рамках судебного разбирательства, достоверность отчета проверяется путем проведения судебной экспертизы, которая по свои целям схожа с экспертизой отчета и направлена на решение вопроса о соответствии отчета об оценке установленным требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В этом отношении следует различать оценку достоверности отчета в смысле ст. 12 Закона об оценочной деятельности (процедурная достоверность) и как одного из доказательств по делу (доказательственная достоверность). В первом случае достоверность отчета понимается как признак соответствия отчета установленным требованиям, то есть как процедурная достоверность, гарантирующая, что действия оценщика в процессе проведения оценки были правомерны. Во втором случае достоверность отчета означает, что он достоин доверия со стороны суда и способен служить средством формирования знания суда о размере рыночной стоимости. В этом качестве достоверность отчета становится предметом проверки в делах, где функция суда состоит в установлении рыночной стоимости (оспаривание кадастровой стоимости, оспаривание результатов оценки имущества, арестованного в рамках исполнительного производства, оспаривание стоимости выкупаемого имущества и т.д.)[[32]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn32). Здесь отчет выступает лишь одним из доказательств рыночной стоимости и попадает под действие принципа свободной оценки судом доказательств. Поэтому даже при отсутствии нарушений при его изготовлении, он может быть признан недостоверным, но недостоверным в доказательственном значении, а не в смысле ст. 12 Закона об оценочной деятельности. Иными словами, отчет, обладающий процедурной достоверностью, не всегда получит признание своей доказательственной достоверности[[33]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn33).

Таким образом, поскольку условием удовлетворения иска об убытках выступает установление противоправности в действиях оценщика, выражающейся в недостоверности изготовленного отчета в смысле ст. 12 Закона об оценочной деятельности (процедурной недостоверности), постольку **суды обоснованно при рассмотрении соответствующих дел избегают назначения экспертизы в виде иной независимой оценки, но назначают экспертизу, направленную на проверку соответствия отчета об оценке установленным требованиям законодательства**.

Позиция, выраженная в абз. 2 п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», согласно которой для проверки достоверности отчета может быть назначена экспертиза в виде иной независимой оценки, относится лишь к тем делам, где предметом спора выступает не имущественная ответственность оценщика, а размер рыночной стоимости объекта[[34]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html" \l "_ftn34), где суд в первую очередь оценивает не процедурную, а доказательственную достоверность отчета об оценке.

Далее, говоря о достоверности отчета мы будем подразумевать процедурную достоверность, если не указано иное.

Также следует подчеркнуть, что приведенное понимание достоверности отчета об оценке свидетельствует о том, что эта достоверность не имеет градаций, и потому не может быть более достоверного отчета или менее достоверного. **Если при составлении отчета допущены нарушения установленных требований, повлиявшие на результат оценки, то отчет является недостоверным, независимо от того, в какой степени достоверный результат оценки отличается от недостоверного**[**[35]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn35)**.**Поэтому даже в том случае, когда различие между этими результатами составляет менее 5%, суды обоснованно приходят к выводу о противоправности действий оценщика и необходимости взыскания причиненных убытков[[36]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn36) в виде стоимости оценочных услуг и расходов, понесенных в связи с оспариванием достоверности отчета. В то же время незначительность расхождения между результатами достоверной и недостоверной оценки может препятствовать взысканию прочих убытков, которые связаны, собственно, с использованием недостоверного результата, о чем подробнее мы скажем в разделе 2.4

* *Судебное решение по другому спору*

В отдельных случаях достоверность отчета об оценке рыночной стоимости становится предметом проверки в рамках обособленного судебного спора, не связанного со взысканием убытков с оценщика, в частности:

* При оспаривании кадастровой стоимости, когда отчет, представленный заявителем, проверяется в ходе проведения судебной экспертизы в соответствие с п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»[[37]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn37).
* При оспаривании результатов оценки имущества, арестованного в рамках исполнительного производства, когда суд обязан сделать вывод о достоверности произведенной оценки согласно п. 50 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»[[38]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn38). В данных делах также, как правило, проводится судебная экспертиза в целях проверки достоверности отчета об оценке и установления рыночной стоимости.

Если в рамках ранее вынесенного судебного решения суд отверг соответствующий отчет об оценке в качестве недостоверного, то иск о взыскании убытков с оценщика, подготовившего данный отчет, в подавляющем большинстве случаев был удовлетворен[[39]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn39). С учетом того, что по делам, связанным с оспариванием кадастровой стоимости, суды весьма часто устанавливают рыночную стоимость на основании заключения экспертизы, приходя к выводу о процедурной недостоверности отчета об оценке, представленного заявителем, оценщики, производящие оценку для целей оспаривания кадастровой стоимости, подвергаются серьезному риску привлечения к имущественной ответственности.

В отдельных делах, несмотря на вывод о недостоверности отчета, сделанный по ранее рассмотренному судебному спору, суды все же отказывали в удовлетворении иска об убытках по следующим основаниям:

* Оценщик не был привлечен к участию в деле, в рамках которого рассматривался вопрос о достоверности подготовленного им отчета, поэтому в силу п.п. 2 и 3 ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ, решение по данному делу не имеет преюдициального значения в споре о взыскании убытков с оценщика[[40]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn40).
* Истец выбрал ненадлежащий способ защиты[[41]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn41).
* В рамках ранее рассмотренного спора суд на основании заключения экспертизы пришел к выводу о размере рыночной стоимости, отличном от указанного в отчете оценщика, но вопрос о соответствии отчета установленным требованиям на разрешение эксперта не ставился[[42]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn42). По существу, здесь мы видим продолжение обоснованного подхода судов, описанного п. 2.2.1 настоящего мониторинга.

* *Решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.*

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены заинтересованными лицами в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее также Комиссия) на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В разделе  2.2.4 настоящего мониторинга мы уже затронули те случаи, когда достоверность отчета об оценке становится предметом проверки при рассмотрении судом заявления об оспаривании кадастровой стоимости. В случае, если заявление об оспаривании кадастровой стоимости подается не в суд, а в Комиссию, то последняя также проводит проверку достоверности отчета, и в случае выявления его недостоверности, отказывает в удовлетворении заявления. При этом исходя из опубликованной статистики за 2018 год, Комиссии отказывают в удовлетворении около 35% от общего числа принятых к рассмотрению заявлений об оспаривании кадастровой стоимости[[43]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn43), что дает повод заказчикам обращаться в суд с требованием о взыскании убытков с оценщика, чей отчет не был принят Комиссией[[44]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn44).

Однако само по себе решение Комиссии в большинстве случаев не рассматривается судами в качестве достаточного доказательства недостоверности соответствующего отчета об оценке. При этом по одному из дел суд отметил, что решение Комиссии не является доказательством недостоверности отчета об оценке, поскольку выявление недостатков отчета требует привлечения специальных познаний в этой области в порядке, предусмотренном ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, регулирующей уже упомянутую экспертизу отчета об оценке[[45]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn45). В этой связи, в большинстве соответствующих дел, где решение Комиссии являлось, по существу, единственным доказательством недостоверности отчета об оценке, судами было отказано в удовлетворении исков о взыскании убытков.

Лишь в одном из проанализированных дел иск о взыскании убытков, основанный на отрицательном решении Комиссии, был удовлетворен[[46]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn46), при этом судом учтено, что согласно договору на проведение оценки «рыночная стоимость объектов оценки определялась для оформления оспаривания кадастровой стоимости». По другому делу, где недостоверность отчета также подтверждалась только отрицательным решением Комиссии, суд привлек к имущественной ответственности оценщика, отказав ему в праве на получение вознаграждения от заказчика оценки[[47]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn47) в связи с тем, что оценка проводилась для оспаривания кадастровой стоимости, а в свете отрицательного решения Комиссии отчет не имел потребительской ценности для заказчика.

Таким образом, отрицательное решение Комиссии может служить достаточным основанием для привлечения оценщика к имущественной ответственности, если договор на проведение оценки квалифицируется судом в качестве порождающего обязательство оценщика по достижению результата в виде изменения соответствующего значения кадастровой стоимости[[48]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn48). Иными словами, в данном случае оценщик принимает на себя не только обязательство изготовить отчет об оценке, но и риск того, что данный отчет не будет принят Комиссией или судом при оспаривании кадастровой стоимости. На необходимость такой квалификации может указывать, в частности, включение в предмет договора на проведение оценки иных услуг, например, связанных с представлением интересов в заказчика в Комиссии при рассмотрении заявления об оспаривании кадастровой стоимости. В таком случае даже достоверное заключение оценщика, если оно будет отвергнуто Комиссией, может служить основанием для привлечения оценщика к имущественной ответственности.

* *Результаты проверки, проведенной саморегулируемой организацией оценщиков*

В соответствии со ст. 26.3 Закона об оценочной деятельности контроль за соблюдением оценщиками законодательства об оценочной деятельности может осуществляться саморегулируемой организацией, членом которой выступает соответствующий оценщик, (далее также СРО) путем проведения плановых и внеплановых проверок в отношении оценщиков. Внеплановые проверки проводятся на основании жалоб заинтересованных лиц, полагающих, что оценщиком были допущены нарушения законодательства об оценочной деятельности, приведшие к ущемлению интересов данных лиц[[49]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn49). По результатам проведенной проверки составляется акт, включающий описание выявленных нарушений[[50]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn50). Также дисциплинарным комитетом СРО может быть принято решение о применении к оценщику мер дисциплинарного воздействия (предписание, предупреждение, штраф, приостановление права на осуществление оценочной деятельности и т.д.[[51]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn51)).

В этой связи в двух проанализированных делах в качестве доказательств недостоверности отчета судами были приняты акт проведенной в отношении оценщика проверки и решение дисциплинарного комитета о привлечении оценщика к дисциплинарной ответственности. И если в одном из дел данные документы служили дополнительным подтверждением недостоверности отчета об оценке наряду с заключением судебной экспертизы[[52]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn52), то в другом акт проверки и решение дисциплинарного комитета выступали основным доказательством недостоверности отчета[[53]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn53).

Более того, как отметил суд по одному из дел, «несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности может быть установлено не только судом, но и во внесудебном порядке - саморегулируемой организацией оценщиков, проводившей проверку в отношении оценщика, составившего такой отчет»[[54]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn54). Означает ли это, что проверка отчета в ходе проведения плановой или внеплановой проверки СРО является внесудебной формой оспаривания достоверности отчета, указание на которую содержится в ст. 12 Закона об оценочной деятельности?

Достоверность отчета не является предметом проводимой СРО проверки, предметом таковой является соблюдение оценщиком установленных требований законодательства об оценочной деятельности[[55]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn55). С другой стороны, как уже было отмечено, соблюдение оценщиком установленных требований к оценке выступает основной предпосылкой достоверности отчета об оценке. В этом смысле, выявляя по итогам проверки нарушения, допущенные оценщиком в ходе составления отчета об оценке, СРО одновременно устанавливает признаки недостоверности данного отчета.

Тем не менее, значение нарушений может быть различным в контексте влияния этого нарушения на итоговую величину рыночной стоимости, а также на управленческое решение, для принятия которого изготавливается отчет об оценке. В этой связи принято при проведении экспертизы отчета об оценке выделять существенные и несущественные нарушения. При этом под несущественными понимаются такие нарушения, которые «не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки; влияние на итоговую величину рыночной стоимости меньше погрешности расчетов или нивелируется на уровне округления результатов»[[56]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn56). При наличии лишь несущественных нарушений выдается положительное экспертное заключение[[57]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn57), которое содержит вывод «о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об оценке об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете»[[58]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn58).

|  |
| --- |
| ***Цель экспертизы отчета***  Заметим, что с учетом сказанного возникает некоторое противоречие, между тем, что эксперт, с одной стороны, обнаружил нарушения оценщиком требований законодательства, пусть и несущественные, а с другой – делает вывод о соответствии отчета установленным требованиям. Как следствие, например, встает вопрос о том, могут ли к оценщику применяться меры дисциплинарного воздействия за допущение подобных несущественных нарушений, отраженных в положительном экспертном заключении?  Возможно, следует признать, что несущественные нарушения не являются нарушениями законодательства об оценочной деятельности, и именно поэтому они не препятствуют выдаче положительного экспертного заключения, а, следовательно, не могут служить основанием и для применения мер дисциплинарного воздействия. Однако такое предположение не проходит проверку правилами логики, поскольку присвоение нарушению характеристики существенного или несущественного возможно лишь после того, как было установлено, что требование законодательства нарушено. Поэтому несущественное нарушение – это, тем не менее, нарушение.  Описанное противоречие позволяет утверждать, что на законодательном уровне неудачно определена цель экспертизы отчета, под которой, как уже было отмечено, понимается формирование мнения эксперта о соответствии отчета требованиям законодательства, а также о подтверждении рыночной стоимости, указанной в отчете. **В действительности, целью экспертизы отчета выступает формирование мнения эксперта о достоверности отчета и подтверждении рыночной стоимости, указанной в отчете. Проверка отчета на предмет соблюдения установленных требований законодательства – это способ формирования мнения о достоверности отчета.**  Подобный подход позволяет снять обозначенное противоречие. Эксперт вправе выдать положительное экспертное заключение, когда он приходит к выводу о достоверности отчета, что не исключает обнаружение в отчете несущественных нарушений. В свою очередь наличие данных нарушений может служить основанием для применения к оценщику мер дисциплинарного воздействия, поскольку в экспертном заключении не содержится вывода о соответствии отчета требованиям законодательства.  Следует подчеркнуть, что возможность применения к оценщикам мер дисциплинарного воздействия за допущенные несущественные нарушения – это косвенное следствие вывода о подлинной цели экспертного заключения, носящее второстепенный характер. Понимание того, что целью экспертизы отчета выступает подтверждение его достоверности, служит предпосылкой для изменения ориентации экспертов с поиска нарушений, допущенных оценщиком, к анализу того, в какой степени эти нарушения повлияли на достоверность отчета. |

Возвращаясь, к вопросу о правовом значении процедуры проверки отчета в ходе проверки СРО, можно сделать вывод, что любое нарушение установленных требований законодательства, допущенное оценщиком при составлении отчета об оценке, является противоправным и потому может служить основанием для принятия решения о применении к оценщику мер дисциплинарного воздействия. Однако не каждое из таких нарушений является существенным. В частности, если нарушение не влияет на итоговую величину рыночной стоимости, указанной в отчете, то оно не свидетельствует о недостоверности данного отчета.

С учетом сказанного принятие решения о применении к оценщику мер дисциплинарного воздействия само по себе не означает, что отчет, в связи с изготовлением которого применены данные меры, является недостоверным. **Поэтому проверка отчета в ходе проведения плановой или внеплановой проверки СРО не может быть признана внесудебной формой оспаривания достоверности отчета.**

С другой стороны, если оценщик не оспорил в установленном порядке акт о проверке и решение о применении мер дисциплинарного воздействия, вправе ли он в будущем при рассмотрении иска о взыскании с него убытков ссылаться на ошибочность данных актов и подтверждать достоверность своей оценки, например, путем проведения судебной экспертизы? Безусловно вправе. Во-первых, потому что данные акты не обладают преюдициальным значением для суда. Во-вторых, из-за того, что, как уже было отмечено, применение мер дисциплинарного воздействия само по себе не может безусловно свидетельствовать о недостоверности отчета. Так по одному дел, несмотря на вынесение решения о применении мер дисциплинарного воздействия, оценщик представил в суд заключение двух иных СРО, согласно которым отчет был составлен в соответствии с требованиями законодательства[[59]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn59).

* *Заключение по разделу 2.2*

С учетом всего изложенного можно прийти к выводу, что условием признания действий оценщика противоправными выступает допущение им нарушений при составлении отчета об оценке, которые свидетельствуют о недостоверности изготовленного отчета об оценке и некачественном оказании услуг по оценке. При этом если оценщиком было допущено несущественное нарушение, которое не повлияло на итоговое значение рыночной стоимости и не препятствует выдаче положительного экспертного заключения в порядке ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, то такое нарушение не свидетельствует о недостоверности отчета, не является признаком некачественного оказания услуг по оценке и потому не может служить основанием для привлечения оценщика к имущественной ответственности перед заказчиком оценки. Тем не менее, такое несущественное нарушение, оставаясь нарушением законодательства об оценочной деятельности, которого оценщики обязаны избегать в своей работе, может служить основанием для применения к оценщику мер дисциплинарного воздействия.

Несмотря на то, что согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности достоверность отчета об оценке может быть опровергнута в судебном порядке, а также «в порядке, установленном законодательством Российской Федерации», на **текущий момент, по существу, отсутствует иной порядок опровержения достоверности отчета, помимо судебного**. Отрицательное экспертное заключение в порядке ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, отрицательное решение Комиссии, акт проведенной в отношении оценщика проверки и решение дисциплинарного комитета о привлечении оценщика к дисциплинарной ответственности – все эти акты являются лишь доказательствами недостоверности отчета об оценке, но не опровергают его достоверность сами по себе.

Реализация иного порядка опровержения достоверности (при его появлении) по своему правовому значению должна приводить к установлению недостоверности отчета, доступной к оспариванию со стороны оценщика или иного заинтересованного лица, но в отсутствие такого оспаривания выступающая безусловным подтверждением недостоверности отчета об оценке и его непригодности для принятия соответствующих управленческих решений или административных актов. Иными словами, к последствиям аналогичным последствиям судебного оспаривания достоверности отчета об оценке.

Является желательным введение иного порядка опровержения достоверности отчетов, помимо судебного, к реализации которого было бы привлечено оценочное сообщество. Это позволило бы создать альтернативную, более оперативную и профессионально-ориентированную процедуру проверки достоверности отчетов об оценке, снижающую нагрузку на судебную систему.

**2.3. Вина: проблема дифференцированного режима ответственности оценщиком и оценочных компаний**

В некоторых делах суды указывают на вину оценщика в качестве одного из условий наступления имущественной ответственности[**[60]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn60).

Как уже было отмечено, ответственность оценщика может быть как договорной, если иметь в виду ответственность перед заказчиком оценки, так и деликтной – в случаях, когда взыскания убытков требуют иные адресаты оценки.

С учетом положений ст. 1064 Гражданского кодекса РФ вина выступает одним из условий наступления деликтной ответственности оценщика. Поэтому можно признать полностью обоснованным исследование вопроса о вине оценщика и оценочных компаний в тех делах, которые возбуждены по искам лиц, не являвшихся заказчиками оценки[**[61]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn61).

В то же время, согласно ч. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ ответственность за нарушение договорных обязательств, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, наступает независимо от вины до пределов непреодолимой силы. Таким образом, оценочная компания, если иное не предусмотрено договором на проведение оценки, несет ответственность перед заказчиком независимо от своей вины в допущенном нарушении.

Согласно ст.ст. 3 и 4 Закона об оценочной деятельности деятельность оценщиков является профессиональной. В этом смысле оценщики относятся к лицам «так называемых свободных профессий»[**[62]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn62), наряду с арбитражными управляющими, адвокатами, нотариусами, патентными поверенными и пр. и вправе осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой. Хотя их деятельность подпадает под внешние признаки предпринимательской деятельности, описанные в п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса РФ, однако она намеренно обособляется законодателем в деятельность профессиональную для установления особого режима ее осуществления. Отсутствие у оценщика обязанности регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя для осуществления оценочной деятельности не исключает его права на получение такого статуса[**[63]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn63) либо для осуществления иной предпринимательской деятельности, либо для осуществления самой оценочной деятельности, однако с применением специальных налоговых режимов, право на использование которых имеют только лица, обладающие статусом индивидуального предпринимателя[**[64]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn64) (в первую очередь подразумевается упрощенная система налогообложения). И в первом, и во втором случае, даже при наличии у оценщика статуса индивидуального предпринимателя, оценочная деятельность остается профессиональной, не превращаясь в предпринимательскую в силу прямого указания ст. 3 Закона об оценочной деятельности. Поэтому к ней неприменимы специальные правила, регулирующие предпринимательскую деятельность, в том числе п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ о безвиновной ответственности субъектов предпринимательской деятельности в обязательственных отношениях. В этой связи оценщик, обладающий статусом индивидуального предпринимателя, несет ответственность перед заказчиком за недостоверный отчет об оценке лишь при наличии своей вины.

Однако сказанное нельзя понимать таким образом, что и деятельность оценочных компаний, являющихся коммерческими юридическими лицами, также следует считать профессиональной деятельностью, а не предпринимательской. Согласно ст.ст. 3 и 4 Закона об оценочной деятельности профессиональной признается лишь сама оценочная деятельность, а единственными субъектами оценочной деятельности законодатель называет оценщиков, но не оценочные компании. Поэтому деятельность оценочных компаний, по общему правилу, следует признать предпринимательской деятельностью, а не профессиональной. В этой связи условия ответственности перед заказчиком оценки дифференцируются в зависимости от того, с кем заключен договор на проведение оценки. Если договор заключен оценщиком, то он будет нести ответственность лишь при наличии своей вины, если же он заключен оценочной компанией, то в силу п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ ответственность данной компании будет наступать независимо от вины до пределов непреодолимой силы.

**В этой связи нельзя признать правильным подход судов, согласно которому вина оценочной компании является одним из условий для удовлетворения иска заказчика оценки о взыскании убытков**[**[65]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn65)**.**

**2.4. Убытки: проблема значения вероятностного характера результата оценки**

В завершение настоящего мониторинга скажем несколько слов об установлении убытков, причиненных вследствие использования недостоверного результата оценки. Как уже было отмечено, адресат оценки, положившийся на недостоверное значение рыночной стоимости, вправе требовать возмещения причиненных убытков, независимо от того, обязательный или рекомендательный характер носил результат оценки.

В целом можно выделить три основных вида убытков, взыскания которых требуют адресаты оценки:

* Убытки в виде стоимости услуг по оценке, результат которой признан недостоверным.
* Убытки, состоящие из расходов, понесенных в связи с оспариванием достоверности результата оценки.
* Убытки, возникшие в связи с использованием недостоверного результата оценки.

Если оценщиком допущены ошибки, которые повлияли на итоговую величину рыночной стоимости, то согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности результат оценки лишен свойства достоверности и потому не может быть использован при издании административных актов, принятии управленческих решений и т.д. В этом аспекте не имеет значения, насколько недостоверный результат отличается от достоверного значения рыночной стоимости. Даже при отличии в 1% процедурная недостоверность отчета об оценке препятствует его использованию по назначению. Поэтому при установлении процедурной недостоверности отчета, с оценщика всегда могут быть взысканы первый и второй вид убытков, то есть убытки в виде стоимости услуг по оценке и убытки, состоящие из расходов, понесенных в связи с оспариванием достоверности результата оценки. Суды справедливо придерживаются данного подхода[**[66]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn66).

Однако, разрешая вопрос о привлечении оценщика к имущественной ответственности, судам необходимо учитывать вероятностный характер оценки, в силу которого расхождение между недостоверным значением рыночной стоимости, на которое полагался адресат оценки, и ее достоверным значением не всегда свидетельствует о наличии убытков у такого адресата.

Приведем повторно слова К.В. Арановского о том, что «условия и методы оценки во всех случаях обеспечивают получение профессионально предполагаемых величин, т.е. условных, а не гарантированных»[**[67]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn67). Поэтому получение достоверного результата оценки не может гарантировать заказчику того, что объект оценки фактически может быть отчужден по указанной стоимости. В этой **связи право адресата оценки полагаться на значение рыночной стоимости, отраженное в отчете, не предполагает гарантии того, что объект действительно будет отчужден (приобретен) по указанной стоимости.**Следовательно, само по себе расхождение между недостоверным и достоверным результатом оценки еще не свидетельствует о том, что адресату оценки причинены убытки в связи с использованием недостоверного результата. В частности, об отсутствии таких убытков могут свидетельствовать следующие факторы:

Во-первых, **несущественность расхождения между достоверным и недостоверным результатом оценки**. Так если недостоверный результат попадает в границы доверительного интервала, определенного в достоверном отчете об оценке[**[68]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn68), то это означает, что данный результат является одним из возможных значений рыночной стоимости и в этом смысле может быть признан экономически обоснованным. Поэтому его использование, по общему правилу, не причиняет убытков адресату оценки. В отсутствие доверительного интервала в достоверном отчете об оценке суд вправе по собственному усмотрению определить границы несущественного расхождения между достоверным и недостоверным результатом оценки.

Во-вторых, **наличие обстоятельств, дающих основание утверждать, что объект оценки фактически не мог быть отчужден (приобретен) по рыночной стоимости, указанной в достоверном отчете об оценке**. По одному из дел, рассмотренных Верховным Судом РФ, в ходе разбирательства было установлено, что рыночная стоимость аренды здания составляет 8 млн рублей в месяц, в то время как конкурсный управляющий заключил договор аренды по цене 60 тыс. рублей в месяц, данный договор в дальнейшем был признан недействительным. Суды первых трех инстанций удовлетворили иск о взыскании убытков, причиненных обществу, которые были исчислены исходя из разницы в рыночной ставке аренды и фактической ставки по оспоренному договору. Верховный Суд РФ отменил судебные акты, посчитав, что истцами не доказано, что общество фактически могло извлечь большую выгоду за тот период, пока здание находилось в аренде, то есть не доказано собственно наличие убытков у общества от заключенного договора аренды. При этом Верховный Суд РФ обратил внимание на то, что здание не могло использоваться по назначению как здание медицинского центра, поскольку не было смонтировано оборудование и не была получена разрешительная документация; что по итогам конкурсного производства здание было бы продано, что сокращает количество лиц, заинтересованных в аренде такого здания; что лица, готового заключить договор аренды здания за 8 млн рублей в месяц, так и не нашлось; что договор аренды, возможно, прикрывал временную передачу имущества для обеспечения его сохранности и снижения расходов самого общества-банкрота на содержание здания, то есть, по существу, заключался в интересах общества[**[69]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn69).

Данная правовая позиция Верховного Суда РФ всецело применима к вопросу ответственности оценщика за недостоверный результат оценки и служит подтверждением выдвинутого тезиса. Если фактически обстоятельства дела дают основания утверждать, что объект оценки не мог быть отчужден (приобретен) по рыночной стоимости, указанной в достоверном отчете об оценке, то использование недостоверного результата оценки само по себе еще не свидетельствует о причинении убытков адресату оценки.

Перечисленные факторы являются частными примерами того, как вероятностный характер оценки влияет на исчисление убытков, которые возникают в связи с использованием недостоверного результата оценки. В целом проблема влияния вероятностного характера результата оценки на ответственность оценщиков заслуживает самостоятельного исследования, которое выходит за пределы целей настоящего мониторинга.

**3. Заключение**

В заключение приведем ключевые выводы, к которым мы пришли по итогам настоящего мониторинга.

1. Индивидуальное страхование и компенсационные фонды СРО являются неэффективным механизмом обеспечения имущественной ответственности оценщиков и должны быть заменены на коллективное страхование ответственности членов СРО. В этой части требуется внесение законодательных изменений в Закон об оценочной деятельности и соответствующие подзаконные акты.
2. Условием достоверности отчета об оценке выступает соблюдение оценщиком установленных требований к процедуре оценки. Само же свойство достоверности отчета проявляется в том, что адресаты оценки вправе полагаться на результат оценки при издании административных актов, принятии управленческих решений, совершении сделок т.д. Тем не менее, данное право не означает гарантии того, что объект оценки может быть отчужден по стоимости, указанной в отчете.
3. Является ошибочной доминирующая в судебной практике позиция, в соответствии с которой рекомендательный характер оценки сам по себе исключает возможность взыскания с оценщика убытков, причиненных вследствие использования недостоверного отчета об оценке. Адресат оценки, положившийся на недостоверное значение рыночной стоимости, вправе требовать возмещения причиненных убытков, независимо от того, обязательный или рекомендательный характер носил результат оценки. Изменение подхода судебной практики может быть осуществлено путем внесения законодательных изменений или издания разъяснений по вопросам судебной практики Верховным Судом РФ.
4. Суды обоснованно не рассматривают наличие альтернативного отчета об оценке или заключения судебной экспертизы, содержащего иное значение рыночной стоимости, в качестве доказательств недостоверности отчета об оценке и неправомерности действий оценщика.
5. Суды обоснованно рассматривают в качестве основного способа проверки достоверности отчета проведение экспертизы отчета в форме судебной экспертизы или в порядке, предусмотренном ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности.
6. Целью экспертизы отчета выступает формирование мнения эксперта о достоверности отчета и подтверждении рыночной стоимости, указанной в отчете. Проверка отчета на предмет соблюдения установленных требований законодательства – это лишь способ формирования мнения о достоверности отчета. Поэтому положительное экспертное заключение должно быть выдано в и в том случае, когда эксперт обнаружил в отчете нарушения установленных требований, однако данные нарушения не повлияли на итоговое значение рыночной стоимости и в этом смысле не опровергают достоверности результата оценки. Понимание того, что целью экспертизы отчета выступает подтверждение его достоверности, служит предпосылкой для изменения ориентации экспертов с поиска нарушений, допущенных оценщиком, к анализу того, в какой степени эти нарушения повлияли на достоверность отчета. В этой части требуется внесение законодательных изменений в ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности и соответствующие подзаконные акты.
7. Достоверность отчета об оценке не имеет градаций, и потому не может быть более достоверного отчета или менее достоверного. Если при составлении отчета допущены нарушения установленных требований, повлиявшие на результат оценки, то отчет является недостоверным, независимо от того, в какой степени достоверный результат оценки отличается от недостоверного, а адресат оценки вправе требовать возмещения причиненных ему убытков. Суды обоснованно удовлетворяют подобные требования.
8. Несмотря на то, что согласно ст. 12 Закона об оценочной деятельности достоверность отчета об оценке может быть опровергнута в судебном порядке, а также «в порядке, установленном законодательством Российской Федерации», на текущий момент, по существу, отсутствует иной порядок опровержения достоверности отчета, помимо судебного. Отрицательное экспертное заключение в порядке ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, отрицательное решение Комиссии, акт проведенной в отношении оценщика проверки и решение дисциплинарного комитета о привлечении оценщика к дисциплинарной ответственности – все эти акты являются лишь доказательствами недостоверности отчета об оценке, но не опровергают его достоверность сами по себе. Является желательным введение иного порядка опровержения достоверности отчетов, помимо судебного, к реализации которого было бы привлечено оценочное сообщество. Это позволило бы создать альтернативную, более оперативную и профессионально-ориентированную процедуру проверки достоверности отчетов об оценке, снижающую нагрузку на судебную систему.
9. Нельзя признать правильным подход судов, согласно которому вина оценочной компании является одним из условий для удовлетворения иска заказчика оценки о взыскании убытков Изменение подхода судебной практики может быть осуществлено путем издания разъяснений по вопросам судебной практики Верховным Судом РФ.
10. При решении вопроса о привлечении оценщиков и оценочных компаний к имущественной ответственности судам необходимо учитывать вероятностный характер оценки. Так, несущественность расхождения между достоверным и недостоверным результатом оценки, а также наличие обстоятельств, дающих основание утверждать, что объект оценки фактически не мог быть отчужден (приобретен) по рыночной стоимости, указанной в достоверном отчете об оценке являются теми факторами, которые свидетельствуют об отсутствии убытков, связанных с использованием недостоверного результата оценки.

**Приложение № 1 - Перечень проанализированных судебных актов:**

* Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2019 № Ф06-47387/2019 по делу № А12-27886/2018.
* Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.02.2019 № Ф06-40812/2018 по делу № А12-46900/2017
* Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018
* Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18.
* Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.12.2018 № 02АП-8551/2018 по делу № А29-3691/2018.
* Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017.
* Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2018 № 05АП-6996/2018 по делу № А24-762/2018
* Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2018 № 01АП-6513/2018 по делу № А43-39416/2017.
* Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017.
* Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 № 09АП-39278/2018 по делу № А40-51020/18
* Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2018 № Ф07-7558/2018 по делу № А56-47915/2017.
* Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 13.07.2018 по делу № А26-4197/2018.
* Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017.
* Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2018 № 05АП-1978/2018 по делу № А24-3777/2017.
* Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 04.05.2018 по делу № А43-43502/2017.
* Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.05.2018 № Ф01-1189/2018 по делу № А79-1431/2017.
* Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.04.2018 № Ф04-919/2018 по делу № А67-2439/2017.
* Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017.
* Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2018 № 07АП-855/2018 по делу № А45-14124/2017.
* Решение Арбитражного суда Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017.
* Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.01.2018 № Ф08-9766/2017 по делу № А53-10083/2017.
* Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.01.2018 № Ф02-6908/2017 по делу № А74-16694/2016.
* Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017.
* Решение Арбитражного суда Воронежской области от 14.12.2017 по делу № А14-8491/2017.
* Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017.
* Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2017 № 13АП-25934/2017 по делу № А56-47586/2017.
* Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017.
* Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 по делу № А48-632/2017.
* Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.09.2017 № Ф06-23516/2017 по делу № А65-3467/2017.
* Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016.
* Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016.
* Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2017 № 18АП-5024/2017 по делу № А76-8496/2016.
* Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016.
* Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016.
* Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 № Ф01-1492/2017 по делу № А82-8653/2016.
* Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2017 № 15АП-5437/2017 по делу № А32-41332/2016.
* Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2017 № 15АП-5533/2017 по делу № А32-43581/2016
* Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.05.2017 № Ф05-3462/2017 по делу № А40-69087/2016.
* Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2017 № 09АП-10395/2017-ГК по делу № А40-231924/16.
* Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 № 13АП-2816/2017 по делу № А56-81066/2015.
* Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2017 № 15АП-2474/2017 по делу № А53-23569/2016.
* Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2017 № 15АП-986/2017 по делу № А53-28770/2016.
* Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.02.2017 № Ф01-6388/2016 по делу № А43-34086/2015.
* Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.02.2017 № Ф10-5677/2016 по делу № А64-2065/2016.
* Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2017 № Ф09-12206/16 по делу № А60-15525/2016.
* Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015.
* Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2016 № 12АП-10873/2016 по делу № А12-7059/2016.
* Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016.
* Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015.
* Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 по делу № А33-12113/2015.
* Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 № Ф08-10141/2015 по делу № А63-13974/2013.

**Приложение № 2 - Дела, в которых оценщик или оценочная компания были привлечены к имущественной ответственности.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Реквизиты решения суда** | **Суммы взысканных убытков, рубли** |
| 1 | Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 № Ф08-10141/2015 по делу № А63-13974/2013 | 2 368 137,98 |
| 2 | Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016 | 2 147 185 |
| 3 | Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 № 09АП-39278/2018 по делу № А40-51020/18 | 460 000 |
| 4 | Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017 | 368 241 |
| 5 | Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 № 13АП-2816/2017 по делу № А56-81066/2015 | 226 334 |
| 6 | Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2017 № 09АП-10395/2017-ГК по делу № А40-231924/16 | 160 000 |
| 7 | Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.04.2018 № Ф04-919/2018 по делу № А67-2439/2017 | 199 904,42 |
| 8 | Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018 | 125 000 |
| 9 | Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017 | 116 900 |
| 10 | Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016 | 105 000 |
| 11 | Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2018 № 05АП-1978/2018 по делу № А24-3777/2017 | 100 810 |
| 12 | Решение Арбитражного суда Воронежской области от 14.12.2017 по делу № А14-8491/2017 | 90 000 |
| 13 | Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2018 № 05АП-6996/2018 по делу № А24-762/2018 | 81 300 |
| 14 | Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017 | 70 400 |
| 15 | Решение АС Республики Карелия от 13.07.2018 по делу № А26-4197/2018 | 48 000 |
| 16 | Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.12.2018 № 02АП-8551/2018 по делу № А29-3691/2018 | 46 180,68 |
| 17 | Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2016 № 12АП-10873/2016 по делу № А12-7059/2016 | 46 000 |
| 18 | Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.02.2017 № Ф01-6388/2016 по делу № А43-34086/2015 | 34 166,5 |
| 19 | Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017 | 33 000[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftn1) |
| 20 | Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 04.05.2018 по делу № А43-43502/2017 | 30 000 |
| 21 | Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 по делу № А48-632/2017 | 24 220 |

**Приложение № 3 - Дела, в которых судом было отказано в привлечении оценщика или оценочной компании к имущественной ответственности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Реквизиты решения суда** | **Суммы заявленных ко взысканию убытков, рубли** |
| **По причине неправильной реализации истцом способа защиты своих прав\*** | | |
| 1 | Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2017 № 15АП-986/2017 по делу № А53-28770/2016 | 267 500 |
| 2 | Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.01.2018 № Ф02-6908/2017 по делу № А74-16694/2016 | 160 000 |
| 3 | Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016 | 140 000 |
| **По причине необязательности результата оценки:** | | |
| 4 | Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 № Ф01-1492/2017 по делу № А82-8653/2016 | 43 095 084,02 |
| 5 | Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.01.2018 № Ф08-9766/2017 по делу № А53-10083/2017 | 5 791 390 |
| 6 | Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015 | 4 911 129,8 |
| 7 | Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016 | 3 032 539 |
| 8 | Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015 | 678 282,77 |
| 9 | Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017 | 396 247,5 |
| **По причине недоказанной недостоверности отчета об оценке** | | |
| 10 | Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016 | 3 621 049,86 |
| 11 | Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017 | 1 735 480 |
| 12 | Решение Арбитражного суда Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017. | 600 000 |
| 13 | Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.09.2017 № Ф06-23516/2017 по делу № А65-3467/2017. | 540 560,23 |
| 14 | Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2017 № 15АП-5533/2017 по делу № А32-43581/2016 | 275 000 |
| 15 | Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2017 № 13АП-25934/2017 по делу № А56-47586/2017 | 228 360 |
| 16 | Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2017 № 18АП-5024/2017 по делу № А76-8496/2016 | 200 776,53 |
| 17 | Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2018 № 07АП-855/2018 по делу № А45-14124/2017 | 160 000 |
| 18 | Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 по делу № А33-12113/2015 | 145 500 |
| 19 | Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.02.2017 № Ф10-5677/2016 по делу № А64-2065/2016 | 70 000 |
| 20 | Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2017 № 15АП-2474/2017 по делу № А53-23569/2016 | 67 000 |
| 21 | Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2018 № 01АП-6513/2018 по делу № А43-39416/2017 | 60 000 |
| 22 | Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2017 № Ф09-12206/16 по делу № А60-15525/2016 | 45 000 |
| 23 | Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017 | 44 000 |
| 24 | Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18 | 42 500 |
| **По причине отсутствия вины в недостоверности оценки** | | |
| 25 | Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2019 № Ф06-47387/2019 по делу № А12-27886/2018 | 10 861 191 |
| **По причине того, что истец не являлся заказчиком оценки** | | |
| 26 | Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.05.2018 № Ф01-1189/2018 по делу № А79-1431/2017 | 512 482,88 |

\*Во всех перечисленных делах суд мог руководствоваться не одной, а несколькими причинами, отказывая в привлечении к имущественной ответственности. В данной таблице выделены те причины, которые, как мы полагаем, имели наибольшее значение для суда.

**Приложение № 4 – Фигуры ответчиков по делам о привлечении оценщиков и оценочных компаний к имущественной ответственности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Фигуры ответчиков** | **Реквизиты дел** |
| **Оценщик** | Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.02.2019 № Ф06-40812/2018 по делу № А12-46900/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018 |
| Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.12.2018 № 02АП-8551/2018 по делу № А29-3691/2018 |
| Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.05.2018 № Ф01-1189/2018 по делу № А79-1431/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.01.2018 № Ф08-9766/2017 по делу № А53-10083/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.01.2018 № Ф02-6908/2017 по делу № А74-16694/2016 |
| Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 № Ф01-1492/2017 по делу № А82-8653/2016 |
| Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2017 № 15АП-986/2017 по делу № А53-28770/2016 |
| Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2017 № Ф09-12206/16 по делу № А60-15525/2016 |
| Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015 |
| **Оценочная компания** | Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18 |
| Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017 |
| Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2018 № 05АП-6996/2018 по делу № А24-762/2018 |
| Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2018 № 01АП-6513/2018 по делу № А43-39416/2017 |
| Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 № 09АП-39278/2018 по делу № А40-51020/18 |
| Решение АС Республики Карелия от 13.07.2018 по делу № А26-4197/2018 |
| Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017 |
| Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2018 № 05АП-1978/2018 по делу № А24-3777/2017 |
| Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 04.05.2018 по делу № А43-43502/2017 |
| Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2018 № 07АП-855/2018 по делу № А45-14124/2017 |
| Решение АС Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017 |
| Решение Арбитражного суда Воронежской области от 14.12.2017 по делу № А14-8491/2017 |
| Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017 |
| Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017 |
| Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 по делу № А48-632/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.09.2017 № Ф06-23516/2017 по делу № А65-3467/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016 |
| Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2017 № 18АП-5024/2017 по делу № А76-8496/2016 |
| Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016 |
| Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2017 № 15АП-5533/2017 по делу № А32-43581/2016 |
| Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2017 № 09АП-10395/2017-ГК по делу № А40-231924/16 |
| Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 № 13АП-2816/2017 по делу № А56-81066/2015 |
| Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2017 № 15АП-2474/2017 по делу № А53-23569/2016 |
| Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.02.2017 № Ф01-6388/2016 по делу № А43-34086/2015 |
| Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.02.2017 № Ф10-5677/2016 по делу № А64-2065/2016 |
| Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015 |
| Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2016 № 12АП-10873/2016 по делу № А12-7059/2016 |
| Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 по делу № А33-12113/2015 |
| **Страховая компания** | Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.04.2018 № Ф04-919/2018 по делу № А67-2439/2017 |
| Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016 |
| **Страховая компания и оценщик** | Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 № Ф08-10141/2015 по делу № А63-13974/2013 |
| **Страховая компания и оценочная компания** | Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2018 № Ф07-7558/2018 по делу № А56-47915/2017 |
| Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016 |
| **Саморегулируемая организация оценщиков и оценщик** | Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016 |
| **Саморегулируемая организация оценщиков и оценочная компания** | Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2017 № 13АП-25934/2017 по делу № А56-47586/2017 |
| **Саморегулируемая организация оценщиков, страховая компания и оценщик** | Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2019 № Ф06-47387/2019 по делу № А12-27886/2018 |

[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref1) В данном деле суд рассматривал не иск о взыскании убытков с оценщика, а иск оценщика о взыскании невыплаченного вознаграждения с заказчика. Указанная сумма составляет размер вознаграждения оценщика, во взыскании которого судом было отказано. Лишение права на получение вознаграждения в также рассматривается нами в качестве разновидности имущественной ответственности оценщика.

[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref1) В связи с особенностями текстуального поиска судебных решений, возможно, часть судебных решений, в которых ставился вопрос о привлечении оценщиков к гражданско-правовой ответственности в связи с недостоверностью результатов оценки, осталась не учтенной в ходе мониторинга.

[[2]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref2) Вынесенных до 05 июня 2019 года включительно.

[[3]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref3) В отдельных делах договор, послуживший основанием для проведения оценки, предусматривал также оказание иных услуг: обеспечение получения положительного экспертного заключения на отчет об оценке, представление интересов в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и пр. Подобные дела также включены в предмет рассмотрения настоящего мониторинга, однако лишь в том случае, если основанием имущественной ответственности стало именно оказание некачественных услуг по составлению отчета об оценке, но не прочих сопутствующих услуг.

Здесь и далее под имущественной ответственностью понимается гражданско-правовая ответственность.

[[4]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref4) В настоящем мониторинге, если из текста не следует иное, говоря об ответственности оценщика, мы имеем в виду также и ответственность оценочной компании в тех случаях, когда договор на проведение оценки заключен оценочной компаний, а не оценщиком.

[[5]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref5) Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 № Ф08-10141/2015 по делу № А63-13974/2013.

[[6]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref6) Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016.

[[7]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref7) Оговоримся, что в рамках мониторинга мы не проводили анализ дел, рассмотренных судами общей юрисдикции. Возможно, статистика рассмотрения этих дел способна перевернуть сложившуюся картину. Однако можно предположить, что в среднем стоимость имущества, оценку которого заказывают обычные граждане ниже по сравнению со стоимостью имущества, оценку которого заказывают индивидуальные предприниматели и юридические лица. В этой связи в денежном выражении риски имущественной ответственности оценщиков и оценочных компаний перед гражданами в среднем скорее ниже, чем те же риски в отношении индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. В этой связи есть основания предположить, что учет дел, рассмотренных судами общей юрисдикции лишь снизит среднюю сумму возмещений по искам к оценщикам и оценочным компаниям.

[[8]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref8) Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2018 № 05АП-6996/2018 по делу № А24-762/2018, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2018 № Ф07-7558/2018 по делу № А56-47915/2017, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016.

[[9]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref9) Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 N Ф08-10141/2015 по делу N А63-13974/2013.

[[10]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref10) Пример подобного ошибочного решения – см. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.04.2018 № Ф04-919/2018 по делу № А67-2439/2017.

[[11]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref11) Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.02.2019 № Ф06-40812/2018 по делу № А12-46900/2017, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2018 № 07АП-855/2018 по делу № А45-14124/2017, Решение АС Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017, Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.06.2017 № Ф09-2744/17 по делу № А50-26203/2016, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2017 № 15АП-5533/2017 по делу № А32-43581/2016, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 № 13АП-2816/2017 по делу № А56-81066/2015, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.02.2017 № Ф10-5677/2016 по делу № А64-2065/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2017 № Ф09-12206/16 по делу № А60-15525/20166, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 по делу № А33-12113/2015

[[12]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref12) 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, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.02.2016 № Ф08-10141/2015 по делу № А63-13974/2013

[[13]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref13) Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 № Ф01-1492/2017 по делу № А82-8653/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015

[[14]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref14) В описанных делах с участием банков заказчиком оценки выступал потенциальный заемщик.

[[15]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref15) Здесь и далее, говоря о достоверности отчета об оценке, мы подразумеваем достоверность рыночной стоимости, указанной в этом отчете.

[[16]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref16) Согласно п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

[[17]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref17) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2018 № Ф07-7558/2018 по делу № А56-47915/2017. Отметим, что при новом рассмотрении дела в иске акционерного общества, тем не менее, было отказано в связи с тем, что проведенной по делу судебной экспертизой была подтверждена достоверность отчета – см. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.03.2019 по делу № А56-47915/2017.

[[18]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref18) Поветкина Е.Л. Ответственность оценщика за вред (убытки), возникший в результате использования определенной оценщиком стоимости. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 4. С. 13-17.

[[19]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref19) Там же.

[[20]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref20) Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016

[[21]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref21) <https://regulation.gov.ru/projects#npa=91217.>

[[22]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref22) Пункт 3 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке».

[[23]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref23) Савиных В. А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8. С. 149.

[[24]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref24) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014

[[25]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref25) Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2017 № 13АП-25934/2017 по делу № А56-47586/2017, Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.09.2017 № Ф06-23516/2017 по делу № А65-3467/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2017 № 18АП-5024/2017 по делу № А76-8496/2016.

[[26]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref26) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016

[[27]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref27) Решение Арбитражного суда Воронежской области от 14.12.2017 по делу № А14-8491/2017.

[[28]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref28) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.07.2018 № Ф07-7558/2018 по делу № А56-47915/2017, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.01.2018 № Ф02-6908/2017 по делу № А74-16694/2016.

[[29]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref29) А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015. С 42.

[[30]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref30) Ранее закон об оценочной деятельности предусматривал два подобных случая – абз. 6 ч. 6 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности (утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ) и ст. 24.16 Закона об оценочной деятельности (утратила силу в связи с принятием Федерального закона от 02.06.2016 № 172-ФЗ).

[[31]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref31) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018, Решение АС Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2017 № 13АП-2816/2017 по делу № А56-81066/2015, Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.12.2016 № 12АП-10873/2016 по делу № А12-7059/2016, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 по делу № А33-12113/2015.

[[32]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref32) И только в этом качестве достоверность может быть опровергнута путем проведения судебной экспертизы в виде иного отчета об оценке согласно с абз. 2 п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92.

[[33]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref33) Подробнее о разграничении процедурной и доказательственной достоверности отчета – См. Савиных В. А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // ЗАКОН. 2015. № 8. С. 155-156.

[[34]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref34) Дела об оспаривании кадастровой стоимости, дела об оспаривании оценки имущества, на которое обращается взыскание приставом исполнителем и пр. Однако, как будет показано далее, и по этим категориям дел Верховный Суд РФ ориентирует нижестоящие суды на необходимость выяснения в том числе и процедурной достоверности отчетов об оценке.

[[35]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref35) Если только это отличие не нивелируется при округлении, проводимом в рамках оценки.

[[36]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref36) Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017.

[[37]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref37) Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 № 09АП-39278/2018 по делу № А40-51020/18, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.06.2017 № Ф07-5453/2017 по делу № А56-81066/2015, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2017 № 15АП-5437/2017 по делу № А32-41332/2016, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2017 № 15АП-986/2017 по делу № А53-28770/2016, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.08.2016 № Ф02-4325/2016 по делу № А33-12113/2015.

[[38]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref38) Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 13.07.2018 по делу № А26-4197/2018, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2018 № 05АП-1978/2018 по делу № А24-3777/2017, Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 04.05.2018 по делу № А43-43502/2017, Решение АС Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017.

[[39]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref39) Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 № 09АП-39278/2018 по делу № А40-51020/18, Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 13.07.2018 по делу № А26-4197/2018, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017, Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21.05.2018 № 05АП-1978/2018 по делу № А24-3777/2017, Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 04.05.2018 по делу № А43-43502/2017, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.12.2017 № 11АП-14973/2017 по делу № А72-7255/2017, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2017 № Ф07-4409/2017 по делу № А42-1577/2016, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.06.2017 № Ф07-5453/2017 по делу № А56-81066/2015, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2017 № 15АП-5437/2017 по делу № А32-41332/2016.

[[40]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref40) Решение АС Иркутской области от 31.01.2018 по делу № А19-20352/2017, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.08.2016 № Ф02-4325/2016 по делу № А33-12113/2015.

[[41]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref41) Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2017 № 15АП-986/2017 по делу № А53-28770/2016.

[[42]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref42) Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2017 № 13АП-25934/2017 по делу № А56-47586/2017, Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2017 № 12АП-11836/2017 по делу № А12-15856/2017, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.05.2017 № Ф05-3462/2017 по делу № А40-69087/2016.

[[43]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref43) Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2018 год – см. <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya2018/>

[[44]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref44) Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18 , Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2018 № 01АП-6513/2018 по делу № А43-39416/2017, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 13.03.2018 № 07АП-855/2018 по делу № А45-14124/2017, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2017 № 15АП-5533/2017 по делу № А32-43581/2016, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2017 № 15АП-2474/2017 по делу № А53-23569/2016, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 09.02.2017 № Ф10-5677/2016 по делу № А64-2065/2016, Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2016 по делу № А44-8240/2015, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2016 № Ф09-1661/16 по делу № А07-7929/2015.

[[45]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref45) Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.08.2017 № Ф05-12480/2017 по делу № А40-115547/2016

[[46]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref46) Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2016 по делу № А44-8240/2015.

[[47]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref47) Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2017 № 13АП-29201/2017 по делу № А42-5109/2017.

[[48]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref48) Подробнее о делении обязательств на обязательства по достижению результата и обязательствах по приложению максимальных усилий – см. Егоров А.В. Агентский договор: опыт сравнительного анализа законодательных и теоретических конструкций // Ежегодник сравнительного правоведения. М., 2002. С. 125 - 131.

[[49]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref49) Часть 5 ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности.

[[50]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref50) Пункт 3.10 Требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 989) (далее также Требования).

[[51]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref51) Часть 4 ст. 24.4 Закона об оценочной деятельности.

[[52]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref52) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018.

[[53]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref53) Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017

[[54]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref54) Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2018 № 13АП-4129/2018 по делу № А56-58077/2017.

[[55]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref55) Части 4 и 5 ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности.

[[56]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref56) А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015. С. 82

[[57]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref57) Там же, С. 83.

[[58]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref58) Пункт 17 Федерального стандарта оценки № 5 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328).

[[59]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref59) Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.02.2019 № Ф07-17/2019 по делу № А21-1477/2018.

[[60]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref60) Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.06.2019 № Ф06-47387/2019 по делу № А12-27886/2018, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18, Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.12.2018 № 02АП-8551/2018 по делу № А29-3691/2018, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 по делу № А48-632/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016.

[[61]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref61) Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 22.11.2018 № Ф09-7250/18 по делу № А60-62860/2017, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.04.2018 № Ф04-1304/2018 по делу № А81-3283/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.07.2017 № Ф06-22135/2017 по делу № А65-12566/2016, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016.

[[62]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref62) Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления за 2006 год с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012. 576 с. // СПС «Консультант Плюс».

[[63]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref63) Заметим, что литературе этот вопрос некоторое время вызывал споры. Подробнее см. Предпринимательское право Российской Федерации: Учебник / Е.Г. Афанасьева, А.В. Белицкая, В.А. Вайпан и др.; отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. 3-е изд., перераб. и доп. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2017. 992 с. (§5 главы 22).

[[64]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref64) Ранее ВАС РФ уже приходил к аналогичному выводу применительно к деятельности арбитражных управляющих – см. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 4 марта 2014 г. N 17283/13.

[[65]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref65) Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2018 № 10АП-20632/2018 по делу № А41-41650/18, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2017 по делу № А48-632/2017.

[[66]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref66) Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 04.06.2018 № Ф10-999/2018 по делу № А09-5235/2017.

[[67]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref67) Особое мнение К.В. Арановского к Определению Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Производственная компания «Возрождение» на нарушение конституционных прав и свобод положением пункта 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации».

[[68]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref68) Пункт 26 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297).

[[69]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zashchita-prav-grazhdan/item/471-grazhdansko-pravovaya-otvetstvennost-otsenochnykh-kompanij-i-otsenshchikov-monitoring-pravoprimeneniya.html#_ftnref69) Определение ВС РФ от 30 сентября 2019 года № 305-ЭС16-18600 (5-8) по делу № А40-51687/2012.