

Саморегулируемые организации: этапы развития и профессиональная этика

Эволюция механизма ответственности в оценочной деятельности



**Анна Васильевна
Соколова,**
руководитель Правовой
редакции Компании «Гарант»



**Владислав Евгеньевич
Федотов,**
начальник отдела
нормативного правового
регулирующего оценочной
деятельности Департамента
корпоративного управления
Минэкономразвития России,
Ответственный секретарь
Экспертно-консультативного
совета по оценочной
деятельности при
Минэкономразвития России,
кандидат экономических наук

В оценочной деятельности важнейшим является вопрос ответственности оценщиков за результаты их деятельности. Существует определенный риск совершения оценщиком ошибки или упущения при осуществлении своих профессиональных обязанностей. При этом ущерб, нанесенный оценщиком клиенту, может исчисляться достаточно крупными суммами. В связи с этим законодатель уделяет пристальное внимание совершенствованию правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации и, в частности, института ответственности за качество оценочных услуг. Это регулирование претерпело за последние два года значительные изменения.

Впервые нормы об ответственности оценщиков были сформулированы в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ в его первоначальной редакции от 29 июля 1998 г. (далее – Закон об оценочной деятельности, Закон). Эти нормы получили свое развитие с принятием законодательных актов о поправках.

Так, одним из обязательных требований, предъявляемых к договору на проведение оценки, в первоначальной редакции Закона об оценочной деятельности являлось наличие в нем сведений о страховании гражданской ответственности оценщика. При этом согласно ст. 17 данной редакции Закона страхование гражданской ответственности оценщиков являлось условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, а под страховым случаем понималось

причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда. Законодатель предоставлял оценщику выбор между заключением договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности и заключением договора страхования по конкретному договору об оценке объекта оценки. Помимо этого, указанной статьей устанавливался запрет на осуществление оценщиком оценочной деятельности без заключения договора страхования, что, возможно, и послужило в дальнейшем введению законодателем такого инструмента обеспечения ответственности оценщика.

Таким образом, редакция Закона об оценочной деятельности от 29 июля 1998 г. указывала на источники возмещения убытков в результате некорректной оценки. Однако ответственность ограничивалась рамками страховой суммы, выплачиваемой по договору страхования.

С учетом изменений, внесенных в Закон об оценочной деятельности Федеральным законом от 5 января 2006 г. № 7-ФЗ, случаи возникновения ответственности оценщика перед заказчиком оценки были конкретизированы. В ст. 16.1 указанного Закона было установлено, что оценщик несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством в случае признания недостоверной указанной в отчете итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, а

**Редакция Закона об
оценочной деятельности****Нормы Закона об оценочной деятельности****Гражданская
ответственность**

от 29 июля 1998 г.

Статья 10. Обязательные требования к договору

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения. Договор должен содержать: основания заключения договора; вид объекта оценки; вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Статья 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

от 5 января 2006 г.

Статья 16.1. Ответственность оценщика

В случае признания недостоверной указанной в отчете итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения оценщиком обязанностей, установленных настоящим Федеральным законом, оценщик несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством.

Основания ответственности оценщика за указанные нарушения определяются в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

от 27 июля 2006 г.

Статья 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении 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.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, может указать в договоре на проведение оценки условия принятия на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегулируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности: заключение предусмотренного статьей 24.7 настоящего Федерального закона договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей; формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

**Разграничение
ответственности
юридических
и физических лиц**

также в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей.

Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ были внесены наиболее существенные изменения в Закон об оценочной деятельности за всё время его существования. В частности, изменился субъектный состав лиц, которые могут являться оценщиками; институт ответственности оценщика был окончательно сформирован.

Так, ст. 24.6 регламентируется обеспечение имущественной ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Согласно п. 1 данной статьи 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 оценщиков или оценщика, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Согласно п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Также предусмотрено, что если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого до-

ходы, то лицо, чье право нарушено, вправе требовать возмещения, наряду с другими убытками упущенной выгоды, в размере не меньшем, чем такие доходы.

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам нарушением их прав, судам предписано иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные лицом расходы, но и расходы, которое это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств и т.п. В п. 11 данного постановления разъяснено, что размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено. Обязанность лица, ответственного за причинение вреда, возместить причиненные убытки, определяемые в соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ, предусмотрено в качестве способа возмещения причиненного вреда и в ст. 1082 гл. 59 «Обязательства вследствие причинения вреда» части второй ГК РФ.

В действующей редакции Закона об оценочной деятельности прописаны следующие источники возмещения убытков, причиненных оценщиком или оценщиками 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:

■ за счет страховой выплаты (ст. 24.7 Закона об оценочной деятельности). Страховщик производит страховую выплату в случае установления вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или признания страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. В соответствии с Законом оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования, так как недостоверная информация о действительной стоимости любого рода имущества может служить основной причиной нанесения ощутимого вреда юридическим и физическим лицам. При этом страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности;

- за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности (ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности);
- за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков (ст. 24.8 Закона об оценочной деятельности). Данной статьей установлена обязанность оценщика по внесению взносов в компенсационный фонд. При этом требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков только в случае совпадения следующих условий:

для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;

оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Однако, несмотря на конкретизацию механизма и источников возмещения убытков или имущественного вреда, причиненного оценщиком, ряд моментов остается не до конца урегулированным. Так, в частности, не до конца прояснен вопрос конкретизации лиц, к которым могут быть предъявлены требования о возмещении убытков или причиненного вреда в случае заключения договора об оценке не с физическим лицом (оценщиком), а с юридическим лицом, заключившим с оценщиком (оценщиками) трудовой договор.

Законом об оценочной деятельности предусмотрено заключение договора на оценку с юридическим лицом, соответствующим ряду установленных требований, и если следовать положениям 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, подлежат возмещению за счет имущества оценщика или за счет юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. При этом юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, может указать в договоре на проведение оценки условия принятия на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам.

По общему правилу ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор о проведении оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, несут подписавшие этот отчет оценщик или оценщики. Это же правило действует и в случае, если оценщик или оценщики осуществляют оценочную деятельность в качестве работников юридического лица.

Однако в соответствии со ст. 308 ГК РФ обязанности по договору возникают только у лиц, участвующих в нем в качестве сторон. В том числе ст. 393 ГК РФ предусмотрена обязанность должника

возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Помимо вышеуказанного, ст. 402 ГК РФ установлено, что действия работников должника по исполнению его обязательства считаются действиями должника. Должник отвечает за эти действия, если они повлекли неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Все вышеперечисленные нормы ГК РФ не позволяют сделать однозначный вывод об ответственности оценщика, заключившего трудовой договор с юридическим лицом, о возмещении убытков или причиненного вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки. Скорее из данных положений вытекает вывод о неопосредствованной ответственности юридического лица, являющегося исполнителем по указанному договору, которое согласно ст. 1081 ГК РФ имеет право обратного требования (регресса) к оценщику в размере возмещения, выплаченного юридическим лицом. Однако данная ситуация может послужить поводом к возникновению противоречий при решении вопроса о возмещении убытков или причиненного вреда и, следовательно, требует конкретизации.

В ст. 12 Закона об оценочной деятельности устанавливается презумпция достоверности отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения: пока в судебном порядке не установлено иное, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Согласно Информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 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 государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). В качестве примера нормативных актов, в которых предусмотрена обязательность оценки, приводится ст. 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», п. 3 ст. 34 и п. 3 ст. 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», ч. 2 ст. 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах».

При этом указывается, что если Законом об оценочной деятельности или другим нормативным актом для сторон сделки устанавливается обязательное проведение оценки без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная в этом случае, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной, что лишает стороны возможности оспаривать ее путем отдельного иска. Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности данной величины может рассмат-

риваться в рамках конкретного спора по данной сделке, изданного акта или принятого решения.

В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. 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 (статьи 82–87 АПК РФ). При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 АПК РФ).

Если в соответствии с законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком (в том числе когда законом или иным нормативным актом установлено, что объект не

может быть оценен ниже или выше стоимости, названной в отчете независимого оценщика), то в случае совершения сделки (издания государственным органом акта, принятия должностным лицом или органом управления юридического лица решения) по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете независимого оценщика, такие сделка и акт государственного органа должны признаваться судом недействительными, решение должностного лица – незаконным, решение органа юридического лица – не имеющим юридической силы. Если законом или иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона сделки и акта государственного органа недействительными, решения должностного лица – незаконным, решения органа юридического лица – не имеющим юридической силы.

Помимо изложенного, необходимо отметить, что ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности на соответствующие структурные подразделения, состоящие из работников саморегулируемой организации оценщиков, возложен контроль за осуществлением членами данной саморегулируемой организации оценочной деятельности. В рамках проведения контрольных мероприятий в отношении оценщиков могут проводиться как плановые, так и внеплановые проверки.

Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований Закона об оценочной деятельности, других

федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности. Продолжительность плановой проверки не должна превышать тридцати дней.

Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию оценщиков мотивированная жалоба на нарушение оценщиком требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики.

Внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков могут быть предусмотрены иные основания для проведения внеплановой проверки.

В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе, или факты, подлежащие проверке, назначенной по иным основаниям.

Оценщик обязан предоставить для проведения проверки необходимую информацию по запросу саморегулируемой организации оценщиков в порядке, определяемом внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

В случае выявления наруше-

ния материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет, рассматривающий жалобы на действия членов саморегулируемой организации оценщиков и дела о нарушении ее членами требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

При этом согласно ст. 24.4 Закона об оценочной деятельности дисциплинарный комитет саморегулируемой организации оценщиков вправе принять решение о применении следующих дисциплинарных взысканий:

- вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждения;
- наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;

- иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков меры.

Процедура рассмотрения указанных жалоб и дел и содержание указанных нарушений определяются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Решения дисциплинарного комитета могут быть обжалованы членами саморегулируемой организации оценщиков в коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков в сроки, установленные саморегулируемой организацией оценщиков.

Решение коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков об утверждении рекомендации дисциплинарного комитета об исключении лица из членов саморегулируемой организации оценщиков может быть обжаловано лицом, исключенным из членов саморегулируемой организации оценщиков, в арбитражный суд в течение трех месяцев с даты принятия такого решения.

Денежные средства, полученные саморегулируемой организацией оценщиков в результате наложения на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в соответствии с настоящей статьей, подлежат зачислению в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.

В заключение следует констатировать, что институт ответственности в оценочной деятельности за время своего существования сильно эволюционировал. Сегодня сформировались и действуют его новые принципы, введение которых позволило говорить о появлении нового понятия – «профессиональная ответственность оценщика».