

ТЕЗИСЫ

к Концепции формирования Федеральных стандартов оценки (ФСО) в соответствии с требованиями ст.12 Федерального закона ФЗ - 135 «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ».

1. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», устанавливающей, что отчёт об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения. Из этого следует, что результат оценки стоимости должен быть доказан с выполнением всех процессуальных требований к доказательству.

2. Эти требования Федерального закона в свою очередь корреспондируются с положением ст.6 «Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки» «...Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и ст.13 «Оспоримость сведений, содержащихся в отчете» «...Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Таким образом, реализация требований Федерального закона подразумевает, что результат оценки должен соответствовать требованиям, соответствующим процессуальным требованиям к доказательствам признаваемым в судебном процессе.

4. Эти процессуальные требованиями разделяются на: а) требования к допустимости отчёта, как процессуального доказательства и б). требования к достоверности результата оценки.

5. Применительно к оценочной деятельности эти требования можно интерпретировать как : а). соответствие отчета по форме требованиям законодательства. и б). требования к результатам оценки и доказуемость достоверности полученного результата.

6. Необходимо учитывать, что в тексте ФЗ-135 отсутствует упоминание о «суждении оценщика» как формы представления результатов оценки.

7. В Международных стандартах оценки (IVS), Европейских стандартах оценки (EVS) применительно к деятельности по оценке используется словосочетание «суждение оценщика» применительно к различным аспектам деятельности. В этих стандартах подчеркивается, что требования к «суждению оценщика» должны, быть объективными (п.40. Принципы МСО – стр.9 МСО – 17). Вместе с тем, в этих стандартах отсутствует упоминание о «достоверности» оценки, и, как следствие, оценка рассматривается как результат профессионального «суждения» оценщика. В текстах IVS и EVS отсутствует упоминание о «достоверности» результатов оценки, как основного критерия в оценочной практике.

8. Это отличие связано, в том числе, и в особенностях правовых институтов и систем, отсутствием специального оценочного законодательства. Кроме того, необходимо учитывать, что эти стандарты являются «рамочными документами» и в этих текстах специально отмечается, что национальные системы стандартов должны учитывать особенности каждой отдельной юрисдикции в которой действует оценщик.

9. Таким образом, формальная отмена требования к «достоверности» оценки и замещение этого требования «суждением» оценщика не только входит в явное противоречие с требованиями законодательства об оценке в Российской Федерации, но и создает целый комплекс проблем, как в части методологии оценки, так и в защите результатов оценки.

10. Кроме того, необходимо отметить, что, по сути «суждение оценщика» в контексте англо-саксонской юридической системы эквивалентно понятию «достоверности», характерной для континентальной (романо-германской) системы права. Если внимательно изучить, что собственно понимается под «суждением» оценщика в упомянутых выше международных стандартах, то, по сути, мы увидим те же требования к обеспечению «достоверности» оценки, характерные для требований законодательства в РФ. Аналогичная ситуация, например, происходит с понятием «собственность» и «имущественные права».

11. Формальная замена одного понятия на другое будет означать, что в современных условиях отказ от понятия «достоверность» приведет к иерархии «суждений», где для агента, обладающего большей «административной силой» его «суждение» сможет быть принято более «достоверным» чем «суждение» оценщика.

12. Таким образом, включение в новую редакцию ФСО понятия «суждение» оценщика, переформатирования требования к отчету не как документу, имеющему доказательственное значение, а как к документу содержащему «суждение» оценщика, фактически означает игнорирование основных положений Федерального закона.

13. Такое переформатирование системы стандартов оценки возможно только после внесения изменения в Федеральный закон, что, по сути, будет означать создание совсем иной правовой среды и функций оценочной деятельности в РФ. Фактически речь в этом случае должна идти о рассмотрении оценочной деятельности как «консалтинговой услуги», для которой нет необходимости в законодательном регулировании.

14. Необходимо учитывать, что содержание Стандартов оценки должно в первую очередь быть направлено на реализацию основных положений Федерального закона пока в него не внесены соответствующие изменения.

15. Поскольку в действующих Федеральных стандартах оценки, к сожалению, вопрос об однозначном доказывании «достоверности результата оценки» не проработан, основной задачей при подготовке новой редакции стандартов должна быть выработка общих принципов и подходов при обосновании именно «достоверности результатов оценки». Решение этой проблемы позволит минимизировать риски, как потребителей (заказчиков), так и самих оценщиков.

16. Необходимо формулирование общих подходов и методов доказывания «достоверности результата оценки» для всех объектов оценки и включение в специальные стандарты соответствующих разделов, учитывающих особенности объектов оценки.