

Как оценить ущерб и упущенную выгоду?

Ирина Вишневская,

партнер Berkshire Advisory Group

Кристина Походенко,

директор департамента оценки Berkshire Advisory Group

Ущерб и упущенная выгода – принципиально разные категории «потерь» субъекта в результате нарушения его прав. И ущерб, и упущенная выгода подлежат независимой оценке и для определения величины их стоимости используются методы, допущения, и, самое главное, различные критерии применимости юридических оснований и математических(оценочных) расчетов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая), 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).

Таким образом, убытки можно разделить на реальный ущерб и упущенную выгоду, которые в свою очередь ассоциируются с:

Реальный ущерб:

- ✓ утрата имущества;
- ✓ повреждение имущества;
- ✓ расходы на восстановление нарушенного права.

Упущенная выгода:

- ✓ неполученные доходы.

Здесь же следует отметить, что ущерб – это категория правовая, и его сумма определяется судом с учетом всех имеющихся по делу обстоятельств. Эксперт расследует экономическую сторону дела, поэтому если вопрос для производства экспертизы выходит за рамки компетентности эксперта, рекомендуется предложить свою формулировку вопроса либо заявить самоотвод.

Как было указано выше, **реальный ущерб** возникает в случае утраты лицом имущества или его повреждения, а также в случае возникновения у пострадавшего лица необходимости в осуществлении расходов для восстановления нарушенного права. Наиболее частое распространение получила ситуация изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и обусловленная этим необходимостью сноса расположенных на нем улучшений.

Тогда перед экспертом могут быть поставлены вопросы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, стоимости работ и услуг по сооружению (возведению, устройству) и сдаче в эксплуатацию объектов недвижимости (зданий и сооружений), а также

величины убытков, подлежащих компенсации за объекты недвижимости, подлежащие выводу и сносу, в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Перед экспертом также могут быть поставлены вопросы по определению величины упущенной выгоды, связанной со сносом принадлежащих предприятию объектов недвижимости. В таком случае эксперт будет расследовать недополученные доходы, прибыль, которую лицо/предприятие могло бы получить, если бы его права или условия деятельности не были нарушены, а также, но не исключая, неосуществленные возможности получения дохода, прибыли данного лица/предприятия.

На практике также наиболее часто назначается производство экспертизы для установления стоимости восстановительного ремонта объекта недвижимого имущества после залива, как с учетом износа, так и без учета такового. И здесь обязательным считается выезд эксперта на объект для осмотра конструктивных элементов исследуемых помещений.

Оценка ущерба от залива является самым распространенным видом оценки ущерба, поскольку происходит повсеместно.

Оценка ущерба от залива или оценка ущерба квартиры (для жилой недвижимости) после залива – это определение стоимости восстановительного ремонта поврежденных помещений в рыночных ценах на текущую дату, а также имущества, пострадавшего в помещении собственника, арендатора, арендодателя и т.д. в результате залива или иного воздействия.

Примерами подобных воздействий являются следующие: вас залили соседи сверху или протекла крыша, прорвало трубы, на верхних этажах проводили ремонт, а у вас пошли трещины по потолку, стенах и пр.ю Или другой пример: вы стали виновником залива, а с вас требуют провести ремонт всей квартиры или требуют такую величину компенсации, которая несопоставима с величиной нанесенного ущерба.

Обычно виновная сторона либо не согласна с предъявленной суммой ущерба, подлежащего возмещению, либо вовсе отказывается от выплат.

Однако в судебной практике по делам о повреждениях жилых помещений в результате залива квартир накопилось множество случаев, когда пострадавшая сторона ставит перед собой задачу не только взыскать через суд расходы на ремонт квартиры или комнаты, поврежденной в результате залива, но и заодно обогатиться за счет ответчика.

Тогда неизбежно процесс оценки величины расходов на ремонт переходит в плоскость судебной экспертизы по определению величины ущерба и стоимости восстановительного ремонта.

Для определения ущерба может назначаться строительно-техническая либо оценочная экспертиза. И здесь эксперт использует те методы, средства и методики экспертного исследования, которые необходимы для изучения конкретных объектов экспертизы.

Определение упущенной выгоды связано с проведением финансово-экономической экспертизы и здесь хотелось бы привести такой пример.

Эксперт К. был привлечен к производству экспертизы для установления величины недополученной прибыли Компании в связи с занижением продажных цен и, соответственно, выручки от реализации продукции, что лишило Компанию и ее основных акционеров значительной части прибыли. Эксперт изучил среднерыночные цены на аналогичную продукцию, сложившиеся на территории ведения хозяйственной деятельности исследуемого субъекта, и определил разницу между фактической суммой реализации продукции Компании и расчетной суммой реализации при применении к объемам реализации продукции исследуемого субъекта цен на аналогичную продукцию, сформированных в реальном секторе экономики.

Или другой пример:

Эксперт К. также был привлечен к оценке упущенной выгоды, связанной со сносом объектов недвижимого имущества, используемых в операционной деятельности Общества. Снос ряда объектов делал невозможным прежнее осуществление транспортировки продуктов, в связи с чем, на период восстановления утраченной инфраструктуры, Обществу необходимо было использовать иную схему логистики. Так, расчет упущенной выгоды включал определение величины прибыли, возможной к получению в условиях нарушения прав и в условиях нарушения прав Общества, за период возникновения упущенной выгоды.

Наиболее сложным представляется определение величины ущерба в связи с хищением имущества, утратой прав, например, на акции, объекты недвижимости.

И здесь уместно привести такой простой пример:

Специалист К. был привлечен к анализу совершения сделки Обществом по передаче в залог имущества. Сделка была признана крупной и выполнена с нарушением корпоративных процедур. В результате данной сделки были ущемлены интересы Общества и права одного из акционеров, чей пакет акций резко упал в цене. Упущенная выгода для Общества заключалась, прежде всего, в невозможности получения кредитных средств для пополнения оборотных ак-

тивов и ухудшении балансовых показателей. Невозможность свободного распоряжения имеющимися объектами недвижимости (как продажа, свободный залог и оборот) привели к невозможности получения дополнительного дохода Обществом от сделок купли-продажи.

На практике также встречаются и такие примеры, когда каждая из сторон (нанесшая ущерб и потерпевшая) привлекают независимых оценщиков.

Специалист К. был привлечен к проведению экспертизы стоимости акций одного из крупнейших предприятий металлургической отрасли для установления их реальной (рыночной) стоимости. В материалах дела оказалось два отчета двух разных оценочных компаний на предмет установления рыночной стоимости акций данного предприятия. Однако стоимости одного и того же пакета акций по представленным к анализу отчетам отличались друг от друга в несколько десятков раз. Конечно, такая ситуация не может не вызвать вопросов, и чтобы с ней разобраться, суд назначил судебную экономическую экспертизу.

В оценочной практике принято считать, что результаты оценки не могут отличаться друг от друга на $\pm 10-20\%$, поскольку именно в такой ситуации достигается компромисс между заинтересованными сторонами.

Для подготовки ответа на поставленный перед экспертом вопрос ушло не менее 1 месяца, далее – еще месяц судебных заседаний и процессов. В результате суд принял оценку эксперта, которая подтвердила одну из стоимостей независимого оценщика – в данном конкретном случае потерпевшей стороны.

Либо другой пример, касающийся величины ущерба в результате залива квартиры. Страховая компания выполнила оценку ущерба, с которой пострадавшая сторона не согласилась и обратилась к независимому оценщику, который оценил стоимость ущерба как стоимость восстановительных работ ровно на порядок больше и суд принял оценку эксперта и вынес решение основываясь на за заключении независимой экспертизы.

Среднее время для достижения компромиссных решений не зависит от стоимости объекта оценки, а, скорее, от участников спора. Если позиции сторон в части оценки ущерба близки – договориться можно за 1–2 судебное заседание, а если нет – суды могут длиться годами.

В заключение хотелось бы отметить, что какие бы вопросы не ставились для производства экспертизы – будь то определение убытков или упущенной выгоды, эксперт вправе использовать те методы исследования, которые позволят решить соответствующие экспертные задачи качественно, объективно и беспристрастно.