

Алексей Кузнецов, А. В. Генералов, Д. В.  
Ворончихин

# Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе



Алексей Кузнецов

**Оценочная деятельность  
в арбитражном и  
гражданском процессе**

«Автор»

2016

УДК 347.9  
ББК 67.410.1

**Кузнецов А. П.**

Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе /  
А. П. Кузнецов — «Автор», 2016

ISBN 978-5-8354-1276-1

Учебное пособие посвящено актуальной проблеме – роли и месту оценочной деятельности в гражданском и арбитражном процессе. Отдельное внимание уделено особенностям применения отчета об оценке в качестве доказательства по разным категориям дел, рассматриваемых в порядке арбитражного и гражданского судопроизводства. Учебное пособие содержит также общую часть, в которой рассмотрены общетеоретические вопросы об основах оценочной деятельности. Каждая тема изложена по состоянию на 1 июля 2016 г. с учетом изменений законодательства Российской Федерации как вступивших в законную силу, так и вступающих в ближайшем будущем. Изложенная информация во всех главах подтверждается ссылками на актуальную судебную практику по рассматриваемой теме, комментариями специалистов-оценщиков и юристов-практиков. Издание предназначено для студентов, обучающихся по юридическим и экономическим специальностям, аспирантов; оно будет полезно юристам, чья практическая деятельность связана с оспариванием отчетов об оценке, с представительством интересов в имущественных спорах, оценщикам, занимающимся подготовкой отчетов для судебных целей или привлекаемых в судебный процесс в качестве экспертов, а также судьям и всем интересующимся вопросами судопроизводства в арбитражных судах и судах общей юрисдикции.

УДК 347.9  
ББК 67.410.1

ISBN 978-5-8354-1276-1

© Кузнецов А. П., 2016

© Автор, 2016

## Содержание

Об авторах	7
Введение	8
Часть 1. Основы оценочной деятельности в процессуальном законодательстве Российской Федерации	10
Глава 1. Понятие и правовое регулирование оценочной деятельности	10
1.1. Понятие и сущность оценочной деятельности	10
1.2. Законодательная и нормативная база в сфере оценочной деятельности	11
1.3. Саморегулирование оценочной деятельности	18
Глава 2. Оценочная экспертиза в судебной практике	21
2.1. Экспертиза в судебном процессе	21
Конец ознакомительного фрагмента.	23

**А. П. Кузнецов, А. В. Генералов,  
Д. В. Ворончихин**

**Оценочная деятельность в  
арбитражном и гражданском процессе**

© Коллектив авторов, 2016

© Издательство «Статут», 2016

\* \* \*

## Об авторах

**Кузнецов Алексей Петрович** – кандидат юридических наук, основатель и руководитель юридической компании «Деловой дом» ([www.delovoydom.ru](http://www.delovoydom.ru)). С 2009 г. работает доцентом кафедры гражданско-правовых дисциплин в Калужском филиале Всероссийского государственного университета юстиции Минюста России. Автор более 30 научных статей по проблемным вопросам гражданского и арбитражного процессуального права, двух монографий и учебных пособий, в том числе курса лекций по арбитражному процессу.

Юридическая компания «Деловой дом» специализируется на защите прав юридических лиц и граждан в судах Российской Федерации. Компания имеет обширную практику разрешения судебных дел, связанных с проведением оценочной экспертизы, что позволяет правильно определять правовую позицию в споре и эффективно осуществлять защиту интересов представляемых лиц. Кузнецов Алексей является ведущим экспертом в вопросах процессуального применения оценочной деятельности, успешно завершил множество судебных проектов, связанных с оценкой активов.

**Генералов Андрей Валерьевич** – управляющий партнер компании «Генералов и Партнеры», действительный член Некоммерческого партнерства «Деловой Союз судебных экспертов», имеет статус эксперта в области оценочной деятельности, оценщик с пятнадцатилетним опытом практической работы.

Эксперт в области земельно-правовых и имущественных отношений. Консультант по вопросам юридического, экономического и социального сопровождения бизнеса. Регулярно участвует в проведении оценки дорогостоящих активов по заказу банковского сектора, государственных и муниципальных органов, крупнейших промышленных предприятий России.

**Ворончихин Демиан Валерьевич** – генеральный директор Некоммерческого партнерства «Деловой Союз судебных экспертов» и Председатель Президиума Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков». По совместительству является руководителем Комиссии по мониторингу работы судов и комиссий по рассмотрению споров в области кадастровой стоимости Рабочего органа по кадастровой оценке при Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. Имеет 8-летний опыт экспертной деятельности по вопросам оценки активов.

В поле профессиональных интересов входит также судебно-экспертная деятельность по финансово-экономическому и строительно-техническому направлениям. Многолетний опыт работы в сфере оценочной деятельности свидетельствует о глубоких познаниях в данной области и позволяет опираться на экспертные суждения Ворончихина Демиана при анализе вопросов судебной оценочной экспертизы. Является консультирующим экспертом по правовым вопросам, по вопросам создания и развития саморегулируемых организаций, управления проектами, юридического сопровождения крупных бизнес-проектов.

## Введение

Профессиональная юридическая деятельность, особенно связанная с судами, требует от специалиста развития широкого кругозора. Навыки владения правовой базой, безусловно, формируются в процессе обучения, но применение правовых норм неизбежно влечет необходимость изучения специфических тонкостей той сферы общественных отношений, в поле которой находится проблема клиента. В связи с этим для успешного участия в процессуальной деятельности необходимо обладать также базовыми знаниями в некоторых смежных с юриспруденцией областях, наиболее часто встречающихся в практике. К одной из таких областей, несомненно, относится оценочная деятельность.

Полагаем, вы согласитесь с тем, что основная масса споров, которые на сегодняшний день рассматриваются и разрешаются судами, возникают на денежной почве. Поскольку стороны товарно-денежных отношений всегда имеют прямо противоположные интересы – одна стремится снизить стоимость, другая, соответственно, повысить – столкновение их интересов неизбежно. Куда обратятся, не договорившись, стороны? Безусловно, в суд, с большой вероятностью наняв при этом юриста-представителя.

Вопросы, связанные с оценочной деятельностью, в рамках судебного процесса разрешаются в основном посредством проведения судебной экспертизы. С процессуальным порядком ее проведения знаком любой человек, получивший юридическое образование, в связи с этим в данном учебном пособии мы попытались сделать акцент на рассмотрении института судебной экспертизы через призму оценочной деятельности. Для подготовки учебного пособия специально был сформирован коллектив авторов – специалистов в области оценочной деятельности и в области юриспруденции. Поскольку учебное пособие создавалось главным образом для того, чтобы разъяснить некоторые нюансы оценочной деятельности всем, кто так или иначе связан с юриспруденцией, в авторский коллектив, наряду с юристом-практиком, вошли профессиональный оценщик с более чем десятилетним опытом работы, а также эксперт-руководитель саморегулируемой организации оценщиков. Каждый из соавторов сталкивается в своей обычной деятельности с отчетами об оценке, причем рассматривает их под своим углом: юрист при анализе отчета в суде, оценщик при его подготовке, эксперт при проверке на соответствие законодательству. Объединение в одном пособии трех разных точек зрения представляется для нас наиболее объективным взглядом на оценочную деятельность. В связи с этим у нас есть желание поделиться с читателем имеющимися наблюдениями и опытом.

При подготовке данного материала мы ставили целью исследование исключительно юридической стороны оценочной деятельности. Поэтому оно окажется полезным в первую очередь для юристов, чья практическая деятельность связана с оспариванием отчетов об оценке, с представительством интересов в имущественных спорах. Кроме того, пособие станет интересным для оценщиков, занимающихся подготовкой отчетов для судебных целей или привлекаемых в судебный процесс в качестве экспертов. Они также найдут для себя много полезной информации, касающейся юридических тонкостей оценки судом представляемых отчетов. Это, безусловно, может улучшить качество подготовки отчетов для судебных целей и повысить их роль в качестве доказательства. По большому счету материал, изложенный в пособии, может заинтересовать также и судей, поскольку каждая тема включает в себя подробнейший анализ правоприменительной практики по тому или иному вопросу. В конечном итоге в учебном пособии, которое вы держите в руках, каждый участник процесса найдет для себя что-то нужное и практически значимое.

Учебное пособие состоит из трех частей и раскрывает юридические аспекты оценочной деятельности именно в гражданском и арбитражном процессе. Первая часть содержит общие сведения о порядке проведения судебной оценочной экспертизы, о статусе эксперта-оценщика



в судебном процессе, о роли отчета об оценке и экспертного заключения как средств доказывания. Вторая часть учебного пособия посвящена исследованию отдельных категорий дел, рассматриваемых арбитражными судами, в которых роль оценочной деятельности наиболее велика. Особенности рассмотрения дел, в которых стороны могут прибегнуть к судебной оценочной экспертизе, судами общей юрисдикции изложены в третьей части настоящего пособия.

Весь изложенный материал опирается на действующее российское законодательство, учитывает его последние изменения. Поскольку речь идет о процессуальном праве, значительную часть каждой главы составляет анализ судебной практики. Ценность данного учебного пособия в том, что оно подготовлено специалистами-практиками, все комментарии и экспертные мнения базируются на реальной профессиональной деятельности, а поднятые для обсуждения вопросы действительно возникают в судебных разбирательствах. Надеемся, что накопленный нами опыт будет вам полезен.

# **Часть 1. Основы оценочной деятельности в процессуальном законодательстве Российской Федерации**

## **Глава 1. Понятие и правовое регулирование оценочной деятельности**

### **1.1. Понятие и сущность оценочной деятельности**

*Нам все равно, сколько что стоит, до тех пор, пока оно ничего нам  
не стоит.*  
*Андре Моруа*

С тех пор как наше государство сменило экономическую модель на рыночную, у российского общества появилась новая – частная форма собственности. Постепенно круг объектов, которыми можно владеть, пользоваться и распоряжаться, расширился, но вопросы реализации таких правомочий становились все более сложными и проблемными. Практически все действия с собственностью касались стоимостной характеристики объекта, в связи с чем вопросы оценки объектов собственности вышли на первый план. Рынок оценочных услуг сформировался в России очень быстро, спеша удовлетворить возникшие у населения потребности. Свою первоначальную стадию, когда профессия оценщика считалась редкой, он уже давно и успешно прошел. Сегодня мы можем говорить о сложившемся конкурентном и динамичном рынке оценочных услуг. О его высоком уровне развития, помимо прочего, свидетельствует имеющаяся у непосредственных потребителей оценочных услуг возможность выбирать из круга предложений наиболее подходящие, высоко оцененные ведущими экспертами либо отвечающие личным предпочтениям и требованиям. И действительно, в нашей стране есть множество профессиональных оценщиков, которые работают на уровне мировых стандартов и не дают повода усомниться в их профессионализме.

Работа таких специалистов строго урегулирована нормами российского права. В общем смысле оценочная деятельность представляет собой профессиональную деятельность специальных субъектов, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости<sup>1</sup>. Подход к оценке всегда комплексный, поскольку оценщик обязан пользоваться тремя известными подходами к оценке – сравнительным, доходным и затратным. Каждый из указанных подходов формирует совокупность характерных для него методов определения стоимости объекта оценки.

В связи с этим существуют разработанные правила и методики оценивания тех или иных объектов собственности, которыми должен владеть оценщик. В качестве оценщика в РФ может выступать физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО) и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

---

<sup>1</sup> Статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Понимание сущности оценочной деятельности, как правило, лучше всего происходит через рассмотрение ее признаков и характеристик, к которым относятся следующие положения:

1. Оценочная деятельность – это целенаправленный процесс. Оказание оценочных услуг вне зависимости от объекта оценки производится с одной общей целью – определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку. Цель оценки может быть уточнена в каждом конкретном случае, однако в общем виде является именно такой. Для достижения цели специалисту всегда необходимо произвести ряд действий, порядок и содержание которых находятся в прямой зависимости от характеристик объекта.

2. Оценочный процесс упорядочен. Оценщик, во-первых, подчиняется установленным предписаниям, основывает свою деятельность на существующих правилах и методах оценки, а во-вторых, все его действия производятся в определенном порядке, отступление от которого приведет к недействительности результата.

3. В ходе оценки исчисляется величина стоимости в денежном выражении. Это означает, что по итогам проведения оценки стоимость объекта должна быть выражена в рублях Российской Федерации. Иные денежные выражения отражаются по усмотрению оценщика или по специальному заявлению заказчика оценки.

4. Влияние ситуации на рынке. Как уже указывалось, подход к оценке стоимости должен быть комплексным, в связи с чем оценщик не должен опираться лишь на присущие непосредственно объекту оценки характеристики (затраты на создание или приобретение, местоположение, техническое состояние и т. д.). Комплексный подход предполагает учет рыночных факторов, поскольку динамичность рыночных процессов достаточно высока и время осуществления оценки является одним из важнейших факторов, определяющих качество и действительность результата. Оценщик также обязан учесть риски в отношении объекта оценки, поскольку они могут оказать значительное влияние на конечный результат<sup>2</sup>.

Наибольший интерес с юридической точки зрения представляет все же нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности. В связи с этим перейдем к анализу имеющихся правовых норм, регулирующих отношения в данной сфере.

## **1.2. Законодательная и нормативная база в сфере оценочной деятельности**

*Мудрый законодатель начинает не с издания законов, а с изучения их пригодности для данного общества.*

**Жан-Жак Руссо**

Нельзя сказать, что правовая база оценочной деятельности весьма обширная. Поскольку вопросы оценки касаются прежде всего экономики, то роль юриспруденции сводится лишь к установлению общих рамок осуществления оценочной деятельности, требований к кандидатуре оценщика, стандартов отчетов и общих требований. Методик и конкретных правил, формул и математических приемов в нормативных правовых актах практически не содержится. Если сказать наиболее точно, то они больше регулируют внешнюю сторону оценочной деятельности. Деятельность специалистов по оценке должна отвечать положениям следующих нормативных правовых актов:

1. *Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* (далее – Закон об оценочной деятельности) – это основной документ в

---

<sup>2</sup> Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2009. С. 12–14.

области оценки, определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей<sup>3</sup>.

2. *Федеральные стандарты оценки* (далее – ФСО) – в данных актах получают нормативно-правовое закрепление требования к выполнению оценщиком тех или иных работ по оценке, содержат конкретизирующую информацию.

3. *Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков* – внутренние нормативные документы, которые разрабатываются и утверждаются непосредственно в саморегулируемой организации оценщиков.

4. В зависимости от объекта оценки существуют дополнительные акты, иллюстрирующие те или иные особенности, влияющие на ход проведения действий по оценке. Данные акты носят специфический характер и важны по большей мере для оценщиков, нежели юристов. Например, *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности* (утв. Минимуществом Российской Федерации 26 ноября 2002 г. № СК-4/21297).

5. *Международные стандарты оценки*. Все акты, касающиеся оценочной деятельности в Российской Федерации, принимаются в соответствии с международными нормами и договорами, в связи с этим их соблюдение обеспечивается исполнением национального законодательства. Нормы международных актов восполняют некоторые пробелы, имеющиеся в российском праве.

6. *Типовые правила профессиональной этики оценщиков* (см. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708) определяют этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами.

Начнем с анализа основного закона. Закон об оценочной деятельности, будучи основным документом в данной области, содержит все базовые фундаментальные понятия и теоретические основы оценочной деятельности. Отношения по поводу оценки собственности, как и многие иные общественные отношения, в 1990-е гг. развивались гораздо быстрее, нежели российское законодательство того времени. В связи с этим долгое время оценочная деятельность была урегулирована должным образом, что могло способствовать мошенническим действиям. Законодатель, однако, вскоре пришел к осознанию того, что объективные потребности населения давно свидетельствуют о необходимости принятия закона об оценочной деятельности. Проект такого акта был разработан и принят в третьем чтении Государственной Думой Федерального собрания Российской Федерации в начале октября 1996 г. После чего проект закона поступил в Совет Федерации Федерального собрания Российской Федерации для одобрения, которого, однако, не произошло. Постановлением Совета Федерации от 13 ноября 1996 г. № 360-СФ проект был отклонен. В п. 2 данного Постановления Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации было предложено создать согласительную комиссию для преодоления возникших разногласий.

Таким образом, вариант нормативного правового акта, который действует сегодня, был принят Государственной Думой Федерального собрания только 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации Федерального собрания РФ 17 июля 1998 г. и подписан Президентом Российской Федерации 29 июля 1998 г.

Выделим основные базовые положения данного закона, на которые необходимо обратить внимание с юридической точки зрения:

---

<sup>3</sup> Статья 2 Закона об оценочной деятельности.

1. Закон об оценочной деятельности определяет, что подходы к оценке стоимости имущества едины независимо от формы собственности.

2. Оценщик является субъектом оценочной деятельности. Обязательными признаками оценщика являются:

- физическое лицо;
- членство в одной из СРО;
- страхование ответственности.

Оценщик может заниматься частной практикой, а может быть работником юридического лица. При этом если юридическое лицо намеренно выступать в качестве работодателя для оценщика, оно должно соответствовать условиям, установленным ст. 15.1 Закона об оценочной деятельности. Юристу, имеющему дело с отчетами оценщика, крайне важно знать эти условия, поскольку их несоблюдение свидетельствует о том, что лицо, работающее в такой организации, не является субъектом оценочной деятельности, а составленный им отчет не может рассматриваться как допустимое доказательство. Приведенное основание и иные возможные обстоятельства оспоримости доказательств в виде отчета оценщика будут рассмотрены подробно в следующих главах.

3. Объектом оценочной деятельности могут выступать:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Основанием для проведения оценки является договор.

В ст. 10 Закона об оценочной деятельности закрепляются обязательные требования к договору на проведение оценки:

1. Простая письменная форма;

2. Указание обязательных условий, а именно:

- цель оценки;
- описание объекта (-ов) оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование СРО, членом которой является оценщик, и место ее нахождения;
- стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;

– сведения об оценщике (-ах), которые будут проводить оценку в случае заключения договора с юридическим лицом.

Перечисленные условия являются существенными условиями договора на проведение оценки, их наличие обязательно для заключения договора. Отсутствие вышеуказанных условий указывает на то, что договор считается не заключенным, соответственно, никаких правовых последствий не возникает.

5. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Большое значение для лиц, которые имеют дело с оценочной деятельностью в рамках судопроизводства, имеет Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о судебно-экспертной деятельности). Данный акт регулирует правила проведения оценки в рамках судебного процесса, устанавливает соответствующие требования, которым должна отвечать судебная экспертиза. Анализ положений Закона о судебно-экспертной деятельности в контексте их сравнения с уже рассмотренными положениями Закона об оценочной деятельности – это важнейший этап изучения рассматриваемой темы. Это связано с тем, что в обыденном понимании роль оценщика в судебном процессе ничем не отличается от его основной функции: оценки стоимости имущества. Однако после изучения нормы российского законодательства становится очевидно, что такое предположение ошибочно. Путаница в этом вопросе существует уже давно, ее причиной является распространение действия Закона о судебно-экспертной деятельности на вопросы оценочной деятельности в части ее осуществления в рамках судопроизводства. К сожалению, данные нормы в совокупности с нормами Закона об оценочной деятельности создают коллизии, которые ставят в тупик самих специалистов-оценщиков и порождают неясность и сложность в осуществлении ими своих прямых обязанностей.

Итак, в Законе об оценочной деятельности содержится норма, в соответствии с которой оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа<sup>4</sup>. Вместе с тем в процессуальном законодательстве не содержится положений, которые бы признавали оценщика, привлеченного на основании определения суда для оценки объекта, участником судебного процесса. В судебном процессе на первый взгляд аналогичную функцию осуществляет эксперт, правовой статус которого содержится в процессуальном законодательстве.

Вопрос разграничения роли эксперта и оценщика скорее будет ясен юристам, нежели самим оценщикам, поскольку они как раз зачастую не замечают принципиальных отличий судебной экспертизы от оценки объекта, проведенной вне рамок процесса, обращая внимания лишь на методы и способы достижения результата, которые в обоих случаях очень схожи. С юридической точки зрения очевидно, что область деятельности эксперта отличается от области деятельности оценщика. Предлагаем рассмотреть основные различия между экспертом и оценщиком.

Различия начинаются с понятия субъекта деятельности:

Отличия содержатся и в правовом регулировании. Нормативная база оценочной деятельности приведена выше, что же касается судебно-экспертной деятельности, то помимо Закона о судебно-экспертной деятельности она также регулируется процессуальным законодательством (Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (ГПК РФ), Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (АПК РФ), Кодексом административного

---

<sup>4</sup> Часть 3 ст. 9 Закона об оценочной деятельности.

судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации (УПК РФ)).

Отличия в целях и задачах. Так, из положений Закона о судебно-экспертной деятельности следует, что такая деятельность осуществляется экспертом с целью установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу<sup>5</sup>. Для сравнения: цель оценочной деятельности – установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости<sup>6</sup>. Фактически в рамках установления обстоятельств по конкретному делу эксперт как раз и производит установление стоимости объекта оценки, поскольку суд или иные субъекты заинтересованы именно в данных знаниях эксперта. Однако здесь уже деятельность по установлению стоимости выступает не целью, а основной задачей, которую необходимо решить для достижения цели.

Отличие объекта деятельности эксперта от объекта оценочной деятельности. В соответствии со ст. 10 Закона о судебно-экспертной деятельности объектами исследований являются вещественные доказательства, документы, предметы, образцы для сравнительного исследования, а также материалы дела, по которому производится судебная экспертиза. Отличие в поводе и основании для проведения оценки. Как ранее отмечалось, основанием для проведения оценки является договор. Основанием для проведения судебной экспертизы является определение суда, постановления судьи, лица, производящего дознание, следователя<sup>7</sup>, что является значительным различием с правовой точки зрения. И, наконец, отличие в конечном результате. Итогом оценочной деятельности выступает отчет об оценке объекта оценки, в то время как результатом судебно-экспертной деятельности является заключение эксперта. Вопросы соотношения данных документов будут подробно рассмотрены в следующих главах, поскольку понимание их роли в процессе доказывания имеет особую значимость для юристов.

Вернемся к актам, регулирующим оценочную деятельность. Важную роль при подготовке отчета об оценке объекта оценки имеют федеральные стандарты оценки (ФСО), которые содержат уточнения и конкретизацию общих положений закона. На сегодняшний день действует 11 ФСО, каждый из которых утвержден Приказом Минэкономразвития России. Данные акты являются обязательными для применения при осуществлении оценочной деятельности. Первые три ФСО относятся ко всем видам оценочной деятельности вне зависимости от объекта оценки, последующие – устанавливают особенности для конкретных случаев и объектов.

1. ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

Поскольку в Законе об оценочной деятельности отсутствуют статьи, перечисляющие основные термины оценочной деятельности, это перечисление сделано в ФСО № 1. Здесь можно найти дефиниции терминов «цена», «стоимость объекта оценки», «итоговая величина стоимости», «подход к оценке», «дата определения стоимости объекта оценки», «допущение», «объект-аналог». После ознакомления с данными определениями становится ясно, например, чем отличаются понятия «цена», «стоимость объекта оценки», «итоговая величина стоимости». Так, под первой понимается денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Итоговая величина стоимости – это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

---

<sup>5</sup> Статья 9 Закона о судебно-экспертной деятельности.

<sup>6</sup> Статья 3 Закона об оценочной деятельности.

<sup>7</sup> Статья 19 Закона о судебно-экспертной деятельности.

Основными подходами при проведении оценки являются:

*Сравнительный* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

*Доходный* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Затратный* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Из положений ФСО № 1 также можно узнать, из каких этапов состоит оценка:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку<sup>8</sup>;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

2. ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298)

Данный стандарт устанавливает виды стоимости объекта оценки, которые могут быть установлены в ходе оценочной деятельности. К ним относятся:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Важно отметить, что перечень не является исчерпывающим, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с российским законодательством и международными стандартами оценки.

Кроме того, в данном ФСО указано, где может применяться результат оценки: при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

3. ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299)

Данный стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. В стандарте закреплено, что отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с требованиями закона. На что следует обратить внимание при анализе отчета:

- 1) информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

---

<sup>8</sup> Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки и содержит информацию об объекте оценки; о правах на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; о цели оценки; о предполагаемом использовании результатов оценки; о виде стоимости; о дате оценки; о допущениях, на которых должна основываться оценка; иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.



2) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

3) отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;

4) отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;

5) в отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер.

Кроме того, в данном стандарте содержатся требования к содержанию отчета об оценке и требования к описанию используемой информации.

4. ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508)

Данный стандарт устанавливает особенности определения такого вида стоимости, как кадастровая. В частности, закрепляет, что кадастровая стоимость может быть определена для объектов недвижимости, как присутствующих на открытом рынке, так и рынок которых ограничен или отсутствует. Вводится такое понятие, как «массовая оценка недвижимости», этапы ее проведения. Подробнее об особенностях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости будет указано в главе, посвященной порядку рассмотрения данной категории споров в суде.

5. ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328)

Отчет об оценке объекта оценки может быть проверен экспертами, являющимися членами той же СРО оценщиков, что и оценщик, подготовивший отчет. Проверке подлежит работа оценщика на соблюдение им норм законодательства, а также в отдельных случаях подтверждение стоимости объекта. Повторная оценка при этом не производится. Нюансы содержания экспертного заключения будут подробно рассмотрены в следующих главах, где будут затронуты случаи, в которых необходимо проведение экспертизы отчета.

6. ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 г. № 628)

Данный стандарт является обязательным к применению аттестационной комиссией Национального совета по оценочной деятельности при определении уровня знаний при проведении единого квалификационного экзамена.

7. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611)

В стандарте закрепляются особенности оценки застроенных и незастроенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также частей земельных участков и объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, долей в праве на объекты недвижимости.

Его положения не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участ-

ков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки (особенности которой установлены ФСО № 4).

8. ФСО № 8 «Оценка бизнеса» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326)

Объектами оценки, подлежащими оценке в соответствии с правилами данного ФСО, являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса. Особенности, установленные стандартом, будут рассмотрены в рамках анализа особенностей рассмотрения судом корпоративных споров.

9. ФСО № 9 «Оценка для целей залога» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327)

Применяется при оценке подлежащего залогу имущества, включая оценку для целей ипотечного кредитования.

10. ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328)

К объектам оценки по данному стандарту относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее – машины и оборудование), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (не подчиняющиеся действию ФСО № 7).

11. ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385)

Объектом являются активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

- исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
- права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- деловая репутация.

Поскольку некоторые ФСО устанавливают частные требования к проведению оценки отдельных объектов, их детальный анализ и выявление роли непосредственно в судебном процессе будет приведен в параграфах, посвященных рассмотрению особенностей оценки в соответствующих категориях судебных споров.

### **1.3. Саморегулирование оценочной деятельности**

*Контроль – это та профессиональная услуга, которую руководитель должен оказывать своим сотрудникам.*

**Вернер Зигерт**

Как известно, субъектом оценочной деятельности может стать только лицо, являющееся членом саморегулируемой организации оценщиков. Это означает, что все оценщики в нашем государстве «распределены» по различным СРО, полный перечень которых можно найти в едином государственном реестре СРО оценщиков ([http://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_edgosreestr\\_otSEN](http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_edgosreestr_otSEN)). На конец июня 2016 г.<sup>9</sup> в нем содержится информация о 17 зарегистрированных СРО оценщиков.

Что же представляет собой СРО оценщиков?

Это некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков<sup>10</sup>.

Введение саморегулирования оценочной деятельности, можно сказать, выступает альтернативой лицензированию, поскольку с 2006 г. лицензирование оценочной деятельности отменено. Ранее субъектами оценочной деятельности выступали юридические лица, которые должны были получить лицензию для проведения оценочных действий, сегодня это физические лица, а контроль за их деятельностью целесообразнее осуществлять через СРО, членство в которых для осуществления оценочной деятельности является обязательным.

Выступая контролирующим органом по отношению к своим членам, каждая СРО оценщиков занимается также разработкой стандартов оценки, правил профессиональной этики, условий приема, проводит непосредственно прием оценщиков и исключение из своего состава, причем все эти изменения отражаются в реестре членов конкретной СРО, в установленных законом случаях проводит экспертизу отчетов, предоставленных одним из ее членов. Контролирование деятельности оценщиков, являющихся членами той или иной СРО, производится путем проведения проверок – плановых и внеплановых – по поступающим жалобам.

Оценщик, чтобы стать членом СРО, должен отвечать требованиям закона, содержащимся в ст. 24 Закона об оценочной деятельности:

- 1) допускается членство только в одной СРО оценщиков;
- 2) наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
- 3) отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Соблюдение данных условий подтверждаются документально.

В свою очередь саморегулируемая организация оценщиков, чтобы быть включенной в единый государственный реестр, должна также отвечать ряду требований, установленных в ст. 22 Закона об оценочной деятельности:

- 1) объединять в своем составе не менее 300 человек, отвечающих требованиям, указанным выше;
- 2) иметь компенсационный фонд, формируемый за счет членских взносов в денежной форме;
- 3) иметь организованную структуру с коллегиальным органом управления;
- 4) иметь стандарты и правила осуществления оценочной деятельности;
- 5) иметь интернет-сайт.

---

<sup>9</sup> Информация представлена на 30 июня 2016 г.

<sup>10</sup> Часть 1 ст. 22 Закона об оценочной деятельности.

Безусловно, профессиональное объединение в СРО оценщиков оказывает положительный эффект на осуществление оценочной деятельности в целом. До оценщиков оперативно доводится актуальная информация по вопросам оценки, отпадает необходимость лично отстаивать свои права и интересы, поскольку этим отчасти занимается СРО.

Пользователю оценочных услуг важно знать, что с 3 ноября 2015 г.<sup>11</sup> в реестре каждой СРО будет храниться информация о подготовленных оценщиком-исполнителем отчетах, замечаниях к ним, а также жалобах от заказчиков при их наличии за последние 5 лет. Порядок предоставления информации об оценщике – члене СРО остается прежним: по запросам граждан и юридических лиц в течение 7 дней<sup>12</sup>. Данный шаг, безусловно, стимулирует специалистов-оценщиков к высококачественному оказанию услуг, а заказчикам позволяет выбрать исполнителя с подтвержденным опытом и квалификацией.

---

<sup>11</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 13 февраля 2015 г. № 55 «Об утверждении порядка ведения саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам и дополнительных требований к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков».

<sup>12</sup> Статья 24.1 Закона об оценочной деятельности.

## Глава 2. Оценочная экспертиза в судебной практике

### 2.1. Экспертиза в судебном процессе

*Право на мнение есть у каждого, право судить – у судей.*  
**Л. С. Сухоруков**

Отправление правосудия судом с целью справедливого и правильного разрешения того или иного спора происходит главным образом за счет опоры на представленную сторонами доказательственную базу. На основе имеющихся доказательств суд делает вывод о наличии или отсутствии определенных обстоятельств, влияющих на ход рассмотрения дела и конечное решение по нему. Великое разнообразие доказательств, которые могут оказаться значимыми для дела, создает некоторые сложности в их исследовании судом. Поскольку при работе с доказательствами определенного вида может потребоваться специфическая информация и знания об их особенностях (для правильного изъятия, исследования, оценки без нарушения целостности и их функциональных свойств), то участники судебного процесса вынуждены прибегать к помощи иных лиц, которые обладают специальными знаниями.

Одной из процессуальных форм применения специальных знаний является судебная экспертиза. Судебная экспертиза – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу<sup>13</sup>. Поскольку перед нами стоит задача исследования оценочной деятельности в рамках гражданского и арбитражного процесса, то участники уголовного судопроизводства и сам процесс проведения экспертизы в уголовном процессе рассматриваться не будут.

Судебная экспертиза, исходя из приведенного определения, имеет ряд отличительных черт:

1. Поскольку судебная экспертиза является процессуальным действием, то ее назначение, проведение и оформление результатов происходит в строго установленном порядке. Кроме того, права и обязанности эксперта также фиксируются и не допускается отклонение от приведенного перечня.

2. Поставленные перед экспертом вопросы требуют специальных знаний, которые выходят за рамки общеизвестных и которыми в силу этого не обладают субъекты судопроизводства.

3. Итогом судебной экспертизы является заключение, обладающее доказательственным значением.

Таким образом, судебная экспертиза представляет собой один из способов получения доказательств.

Институт судебной экспертизы нашел свое отражение в процессуальном законодательстве Российской Федерации. Так, в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (далее – ГПК РФ) имеется ряд статей, в которых зафиксирован порядок назначения и проведения экспертизы, права и обязанности эксперта. В ст. 79 ГПК РФ обозначен порядок назначения экспертизы. В статье отражены основания назначения экспертизы, субъекты, которым может быть поручено проведение экспертизы, порядок определения круга вопросов,

---

<sup>13</sup> Зинин А.М., Россинская Е.Р. Экспертиза в судопроизводстве: учебник для бакалавров / под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2015.

задаваемых экспертам. Большое внимание уделено роли сторон в назначении экспертизы. Из статьи следует, что они обладают широкими правами в отношении данного процессуального действия: могут ходатайствовать о проведении экспертизы в конкретном учреждении либо конкретным экспертом, заявлять отвод эксперту, формулировать вопросы, знакомиться с процессуальными документами, ходатайствовать о проведении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы. Между тем стороны также имеют и определенные обязанности, например, своевременно и в полном объеме представлять эксперту необходимые для проведения экспертизы материалы.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.