

**«ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ И РЕАЛИЗАЦИИ
ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА В
СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ.
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ О СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА»**

Шиляев Сергей

Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности

Член саморегулируемой организации оценщиков РОО

Оценщик

Судебный эксперт

ИТОГИ 2021 года

Банковский сектор вернулся к нормальной работе раньше, чем пострадавшие от пандемии другие отрасли российской экономики. По данным Банка России за 2021 год активы банков выросли на 16% и составили 120 трлн. рублей.

Объем кредитов физлицам за 2021 год вырос на 23,2% и составил 25,1 трлн. рублей. Рост розничного кредитного портфеля обусловлен популярностью программы «льготная ипотека под 6,5% годовых». С июля месяца ставка была повышена до 7% годовых, а максимальный размер кредита стал одинаков для всех регионов страны. После продления госпрограммы по новым условиям доля первичного жилья, приобретаемая по льготной ипотеке, снизилась с 90% до 60%. Часть спроса перешла на программу «семейная ипотека». По итогам 2021 года рост ипотечного портфеля банков составил 30%.

Возросли выдачи автокредитов. Годовой темп роста - 22%. В условиях резкого роста цен на автомобили банки увеличивали как среднюю сумму, так и средний срок автокредитов.

Годовой темп роста потребительский кредитов - 20% (значительно выше, чем в 2020 году (8,8%).

Доля просроченных кредитов физлицам составила всего 4%.

Объем кредитов юридическим лицам за 2021 год вырос на 11,7% и составил 52,7 трлн. рублей.

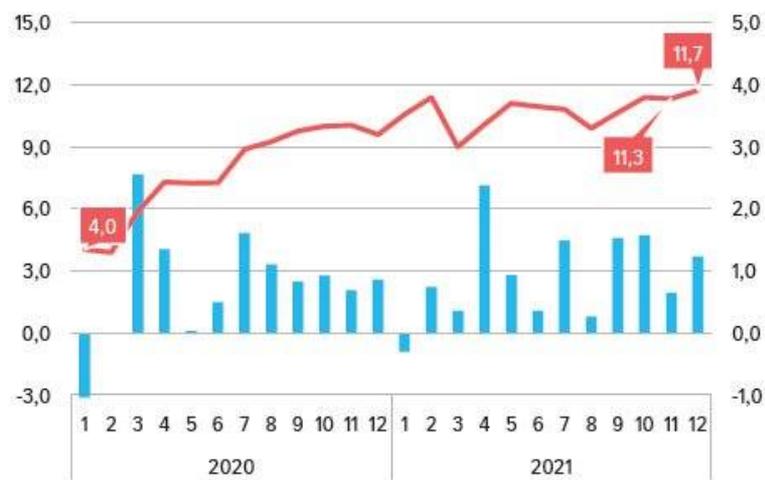
Объем кредитного портфеля клиентам МСБ возрос на 23%, около 40% прироста портфеля составили выдачи по льготным госпрограммам. 30% прироста корпоративных кредитов обеспечил переход застройщиков на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. Доля просроченных кредитов предприятиям составила на конец года 5,6%.

В период с марта 2020 года банки провели масштабную программу реструктуризации кредитов предприятиям и частным лицам. Было реструктурировано 2,1 миллиона кредитных договоров с физлицами на общую сумму 1 трлн. рублей. Компаниям МСБ реструктурировано 104 тысячи кредитных договоров на сумму 954 млрд. рублей. Кредиты компаниям крупного бизнеса реструктурированы на сумму 6,1 трлн. рублей, что составляет 16,5% от общего размера кредитного портфеля.



ДИНАМИКА

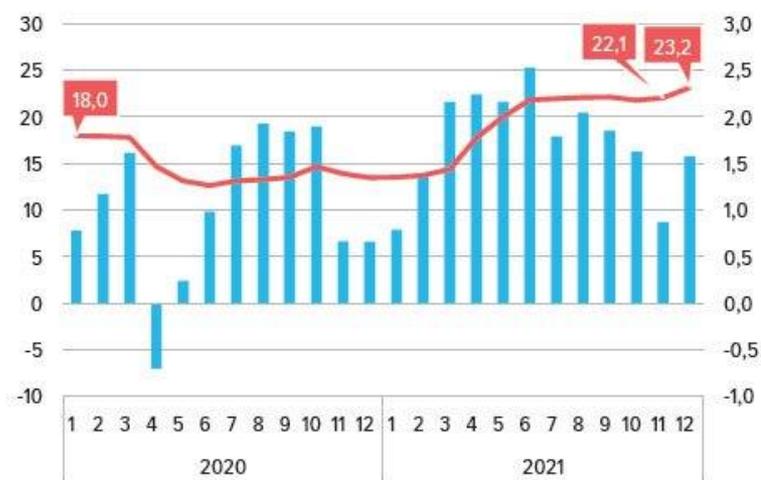
ДИНАМИКА КОРПОРАТИВНЫХ КРЕДИТОВ (%)



— Годовой темп прироста ■ Темп прироста за месяц (правая шкала)

Примечание. Значения приведены на конец месяца. Начиная с февраля 2021 г. приросты указаны с учетом приобретенных прав требований.
Источник: форма отчетности 0409101.

ДИНАМИКА РОЗНИЧНЫХ КРЕДИТОВ (%)



— Годовой темп прироста ■ Темп прироста за месяц (правая шкала)

Примечание. Значения приведены на конец месяца. Начиная с февраля 2021 г. приросты указаны с учетом приобретенных прав требований.
Источник: форма отчетности 0409101.

По прогнозам Банка России до 30% от реструктурированных кредитов могут оказаться проблемными

Но это составит не более 3% от общего объема кредитного портфеля. Часть компаний, наиболее пострадавших от пандемийных ограничений, может обанкротиться. В основном речь идет о компаниях малого и среднего бизнеса, работающих в сфере услуг. В этом случае банкам придется заняться реализацией заложенного имущества.

Прибыль банковского сектора за 2021 год составила 2,4 трлн. рублей, что на 50% превышает результат аналогичного периода 2020 года. Убыток показали 99 банков, а прибыль 236.

В целом результаты 2021 года оказались для банковской отрасли успешными. Банки сумели избежать возможных тяжелых последствий негативного влияния противопандемийных ограничений.

Значительно возросла роль систем дистанционного банковского обслуживания, которые получили во время пандемии коронавируса новый толчок к развитию.





Значение оценки рисков при принятии имущества в залог

От тщательного анализа рисков на стадии принятия решения о выдаче кредита зависит, сумеет ли банк защитить свои интересы в случае невозврата кредита или понесет убытки

1.Риск значительного уменьшения стоимости объектов залога в результате физического износа, функционального или экономического устаревания либо воздействия иных факторов. В большей степени это касается машин и оборудования, в меньшей — недвижимости.

2.Риск повреждения, разрушения или утраты объекта залога. В основном касается движимого имущества, особенно автотранспорта. В отношении недвижимости учитывать этот риск необходимо для объектов, расположенных на потенциально опасных территориях (сейсмоопасных, подверженных угрозам наводнений, затоплений, провалов грунта, оползней и т.д.), что бывает крайне редко. Некоторые банки не принимают в залог деревянные здания и сооружения из-за риска пожара.

3.Правовой (юридический) риск может возникать при предоставлении в банк документов с различными нарушениями и недостатками. Исключение или уменьшение риска до минимума достигается на стадии принятия имущества в залог при согласованных действиях юридического подразделения, службы безопасности и специалистов залоговой службы в ходе тщательной проверки документов.

4.Риск недостоверной (завышенной) оценки объекта залога всего возникает, когда клиент вступает в сговор с оценщиком и оценщик завышает стоимость объекта, предлагаемого в залог. Обычно банки на постоянной основе сотрудничают с оценочными компаниями, имеющими положительную деловую репутацию.

5.Риск значительного уменьшения ликвидности объекта залога в связи с изменением рыночной ситуации и иными изменениями в экономике, вступлением в силу новых законов и т.п.



Реализация бывшего залогового имущества всё чаще осуществляется в процедурах банкротства

Ситуация с банкротством граждан и организаций с каждым годом ухудшается. Эффективность процедур в банкротстве крайне низкая. В 2019 г. требования кредиторов в делах по банкротству юридических лиц размером 2500,9 млрд руб. были удовлетворены только на 5,2% (на 131,1 млрд руб.). В 2020 г. требования в 2167 млрд руб. были удовлетворены на 4,4% (на сумму 96,1 млрд руб.). В делах по банкротству граждан ситуация еще хуже: в 2019 г. требования размером 273,7 млрд руб. были удовлетворены всего лишь на 4,5% (на сумму 12,3 млрд руб.). В 2020 г. требования размером 319,5 млрд руб. были удовлетворены на 3,8% (на сумму 12,3 млрд руб.)

Угрожающий ежегодный рост дел о банкротстве граждан (**количество дел о банкротстве физлиц выросло на 72,6%**, причем, если в 2019 г. арбитраж рассмотрел 68 980 дел о несостоятельности граждан, то в 2020 г. их число составило 119 049 и при этом еще следует учесть период пандемии коронавируса и временного прекращения работы судов.



Число банкротных дел из года в год растёт. Ведущими кредиторами в этой сфере остаются банки: они имеют в залоге имущество должников

С каждым годом банкротные процедуры становятся всё сложнее, а их продолжительность увеличивается. Не всегда банкам удаётся успешно бороться с недобросовестными действиями банкротов по оспариванию сделок.

Торги, проводимые в рамках процедуры банкротства компаний, в 80% случаев признаются несостоявшимися. При этом продать имущество должников получается лишь с третьей или четвертой попытки и по заниженной на 60–70% стоимости. Об этом свидетельствует [статистика](#) электронных торговых площадок (ЭТП), опубликованная на [Федресурсе](#)

По данным Статистического бюллетеня ЕФРСБ доля состоявшихся торгов в ходе открытого аукциона (первые и вторые торги) находится в диапазоне 5–7 процентов.

В исследовании «Анализ торгов по банкротству и активности электронных торговых площадок» показано, что за прошедший 10-летний период открытые аукционы состоялись только в 6 процентах случаев.

Реализовать имущество должников удастся только при публичном предложении (третьи или четвертые торги) со снижением цены на 60–70 процентов (после ее снижения на 10 процентов на повторных торгах).

Интересно понаблюдать дальнейшую судьбу проданного имущества.

В Новосибирске был оценен участок площадью 4,5 гектара, рыночная стоимость составила 78 миллионов рублей. Участок смогли реализовать только посредством публичного предложения за 35 миллионов рублей. Но впоследствии объявление о продаже этого участка появилось на местном сайте. Новый собственник указал цену в объявлении 150 миллионов рублей.

В городе Бийске Алтайского края рыночная стоимость участка площадью 2,3 гектара, была оценена в 26,5 миллиона рублей. Участок был продан на торгах за 7,3 миллиона рублей. Через некоторое время участок был выставлен на продажу за 80 миллионов рублей.



Средний показатель взыскания в банкротстве — 6 копеек с каждого рубля требований

ПОРТРЕТ ДОЛЖНИКА-ГРАЖДАНИНА:

ДЕЛА, ГДЕ КРЕДИТОРЫ НИЧЕГО НЕ ПОЛУЧИЛИ

65% 67%

ЗАЛоговые кредиторы ничего не получили

65%

У ДОЛЖНИКА НЕТ ИМУЩЕСТВА (ДАННЫЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)

78% 74%

ПОРТРЕТ ДОЛЖНИКА-КОМПАНИИ:

ДЕЛА, ГДЕ КРЕДИТОРЫ НИЧЕГО НЕ ПОЛУЧИЛИ

63% 65%

ЗАЛоговые кредиторы ничего не получили

19%

У ДОЛЖНИКА НЕТ ИМУЩЕСТВА (ДАННЫЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)

38% 38%

Об обязательности профессиональной оценки в банкротстве

1. Профессиональная оценка не находящегося в залоге имущества юридических лиц обязательна, кроме движимого имущества стоимостью не более 100 тыс. руб. при наличии соответствующего решения собрания кредиторов или комитета кредиторов.
2. Профессиональная оценка находящегося в залоге имущества юридических лиц во всех случаях обязательна.
3. Профессиональная оценка не находящегося в залоге имущества физических лиц не обязательна, финансовому управляющему законом предоставлено право проводить оценку имущества самостоятельно (это явный дефект права, законодательная ошибка, поскольку профессиональная деятельность поручена неспециалисту).
4. Профессиональная оценка находящегося в залоге имущества физических лиц обязательна, если гражданин ранее был зарегистрирован в качестве ИП, задолженность возникла в этот период и предметы залога использовались для этой деятельности.



Из пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве («Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге»), и из абз. 2 п. 2 ст. 131 («В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога») следует, что профессиональная оценка находящегося в залоге имущества иных физических лиц также обязательна, однако лаконичные и нечеткие формулировки закона о банкротстве под давлением недобросовестных залоговых кредиторов способствуют формированию ошибочной судебной практики, признающей право залогового кредитора устанавливать любую начальную продажную цену предмета залога без обязательной профессиональной оценки. Вырванный из контекста закона отдельный нечетко и неоднозначно сформулированный пункт закона (п. 4 ст. 213.26), допускающий двоякое толкование, без взаимосвязи с другими пунктами закона, предписывающими обязательную профессиональную оценку залогового имущества должника не может означать необязательность профессиональной оценки объектов залога и право кредитора-залогодержателя устанавливать любую начальную продажную цену.

Основные проблемы, возникающие при обращении взыскания на залоговое имущество

- Стремление Залогодателя значительно завысить стоимость своего имущества – представление в суд «заказного» отчета об оценке (заемщику выгодно отдать банку неликвидный актив по завышенной стоимости и тем самым погасить все свои долги).
- Конкуренция двух отчетов об оценке имущества в суде – отчета, представленного банком и отчета, представленного Залогодателем
- Длительность судебного оспаривания отчетов об оценке и необходимость назначения судебной экспертизы
- значительное уменьшение стоимости и ликвидности объекта залога в результате физического износа, функционального или экономического устаревания, повреждения, разрушения



Принятие непроданного на торгах имущества на баланс банка

- Оценка перспектив продажи имущества в будущем, определение его реальной стоимости и ликвидности
- Организация охраны имущества, обеспечение его сохранности, исправности, работоспособности
- Проблемы сдачи имущества в аренду
- Различные аспекты предпродажной подготовки имущества



Проблемы оценки реальной рыночной стоимости крупных производственных комплексов, подлежащих реализации

- отсутствие рынка продаж аналогичных производственных комплексов – невозможность или сложность применения сравнительного подхода в оценке
- В большинстве случаев -нецелесообразность применения доходного подхода при оценке производственных комплексов
- Корректность применения затратного подхода, как единственного возможного для данной оценки



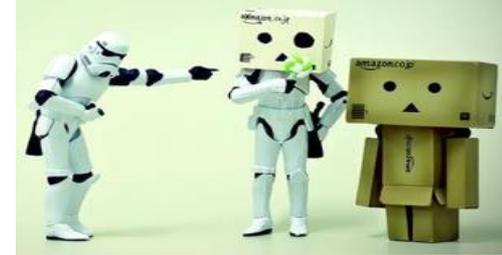
ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ ПРОДАЖИ БАНКАМИ НЕПРОФИЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Выбор между двумя схемами реализации имущества:

- организация продажи имущества силами сотрудников банков требует создания подразделений, выполняющих эти функции и соответствующих затрат на оплату их труда
- организация продажи имущества путем привлечения специализированных организаций-электронных торговых площадок, аукционных домов, риэлторских компаний и т.п. часто не устраивает банки ввиду высоких комиссий за эти услуги (даже если имущество не было продано, необходимо оплачивать эти услуги)



СУДЕБНЫЕ СПОРЫ



Нельзя не отметить, что в процессе судебного разбирательства важнейшим является принцип состязательности сторон, каждая из сторон доказывает обстоятельства, на которые ссылается как на основания своих требований и возражений (ст. 65 АПК РФ). Успех в немалой степени зависит от активности стороны в процессе, ее способности сформировать доказательственную базу и убедить суд.

Как и любое другое доказательство, отчет об оценке не может иметь заранее установленной силы (п. 5 ст. 71 АПК РФ). Он подлежит учету судом при принятии решения наряду с иными имеющимися доказательствами. Для того чтобы отчет об оценке лег в основу судебного решения, необходимо, чтобы он являлся относимым, допустимым и достоверным доказательством, соотносился с другими имеющимися в деле доказательствами.

Суды больше доверяют заключениям судебной экспертизы потому, что за дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку (п. 5 ст. 55 АПК РФ). Оценщик такой подписки не дает и об уголовной ответственности не предупреждается.

Заключение эксперта имеет более высокое доказательственное значение, чем отчет об оценке, поскольку при наличии отчета об оценке и заключения эксперта в материалах дела суд, скорее всего, при оценке доказательств отдаст предпочтение именно заключению эксперта. Отчет об оценке может усилить позицию стороны по делу, если заключение судебной экспертизы подтверждает правильность и достоверность отчета.

При отсутствии конкретных доказательств недостоверности отчета об оценке основания для признания его недостоверным не имеются, поскольку только лишь факт несогласия с ним одной из сторон по делу о его недостоверности свидетельствовать не может. (апелляционное определение Волгоградского областного суда от 18 февраля 2014 года по делу № 33-2069/2014).





Оценка отчета судом



Безусловно, краеугольным камнем многих судебных процессов является вопрос о величине рыночной стоимости имущества, которая должна быть указана в решении суда, Очень часто в судах возникают вопросы, связанные с оспариванием достоверности отчетов по оценке, результатов оценки. Законодательство рассматривает отчет об оценке как одно из доказательств в судебном процессе и предоставляет суду очень широкие права и полномочия по оценке этого доказательства. Хотя подавляющее число судей – высокопрофессиональные и грамотные специалисты в своей области, судебные решения, которые они оформляют, очень грамотны, логичны и обоснованы, тем не менее в судебной практике имеются случаи, когда судьи формулируют некомпетентные суждения об оценке и о рыночной стоимости и выносят ошибочные неправомерные решения в части установления рыночной стоимости.

В последние годы в судебной практике появляются решения, в которых суды формулируют важные положения, которые имеют большое значение для оценочной практики.

Например, в **Определении Верховного суда РФ № 305-ЭС18-3860 от 20.06.2018** подробно сформулированы важные принципы подбора аналогов при оценке, отмечена недопустимость нарушения ФСО-3 и ФСО-7 в части подбора объектов-аналогов для сравнения с существенно отличающимися ценообразующими факторами (иные сегмент рынка, площадь, местоположение, дата предложения о продаже).



Оценка отчета судом. Назначение судебной экспертизы



Безусловно, подавляющее большинство судей осознают свою некомпетентность или недостаточную компетентность в области оценки и поэтому очень осторожны в применении соответствующих формулировок. В судебные решения они вставляют фразы из экспертных заключений и решения они принимают на основе неоспоримых заключений судебной экспертизы. Конечно, большинство судей в случаях оспаривания результатов оценки или в случае споров о величине стоимости между сторонами процесса выносили определения о назначении судебной экспертизы, и результат судебной экспертизы ложился в основу судебного решения.

Следует отметить, что суды назначают судебную экспертизу не только в случаях, когда две стороны процесса в качестве доказательств своей правоты представили два разных отчета об оценке с разными результатами, то есть с разными величинами рыночной стоимости одного и того же объекта по состоянию на одну и ту же дату, но и в случаях, когда представлен только один отчет об оценке, но у суда есть сомнения в достоверности и объективности результата, а также когда другая сторона не согласна с отчетом, то есть заявляет о неправильности (точнее, о занижении или завышении результата оценки) и при этом указывает на явные недостатки отчета и его несоответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Важные судебные акты



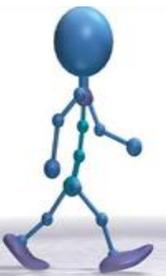
-В **Определении Верховного суда РФ по Делу № 67-АПГ15-36 от 12.08.2015** изложены принципы подбора объектов-аналогов по ценообразующим критериям, отмечена важность соблюдения соответствующих требований ФСО-11 и ФСО-3.

-В **Определении Верховного суда РФ № 18-АПГ-15-16 от 12.08.2015** также очень **подробно** изложены принципы подбора сопоставимых аналогов, приведены цитаты и ссылки на пункты 14 и 22 ФСО-1.

-Очень подробный анализ допущенных в отчете грубых ошибок при подборе аналогов и внесении корректировок приведен в **Решении МосГорсуда № 3-0241/2015 от 20 мая 2015 г. по делу № 3-0241/2015**. В решении указано: «в качестве объектов-аналогов оценщик выбрал земельные участки, существенно отличающиеся от оцениваемого земельного участка по площади. (аналог № 2 имеет площадь в два раза меньше, чем объект оценки, аналог № 3 имеет площадь в четыре раза больше, чем объект оценки). Таким образом, характеристики объектов-аналогов не являются сходными, превышение по площади составляет значительно больше, чем 30%».

Таким образом, сформулировано очень важное для практики оценки и судебной оценочной экспертизы объектов недвижимости положение, предусматривающее использование сходных аналогов, **отличающихся по площади от оцениваемого объекта не более, чем на 30%**.

Данное решение определяет важный критерий для проверки судами качества и достоверности отчетов об оценке недвижимости



Для того, чтобы признать недопустимыми ошибки в оценке потребовалось рассмотрение спора в Верховном суде РФ.

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 марта 2015 года № 304-ЭС14-2120

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 30 марта 2015 года № 304-ЭС14-2120 были отменены решения судов трех инстанций.

«Как видно из отчета общества «Оценка», определенная оценщиком стоимость всех привилегированных и обыкновенных акций общества «Черниговец», составила порядка 6,8 млрд. рублей, в том числе стоимость 100-процентного пакета привилегированных акций – 6,5 млрд. рублей, а стоимость 100-процентного пакета обыкновенных акций – 0,3 млрд. рублей. Судами не дана оценка такому существенному расхождению между рыночной стоимостью 100-процентного пакета привилегированных акций и рыночной стоимостью 100-процентного пакета обыкновенных акций, не выяснено, чем обусловлены данные расхождения в отчете общества «Оценка» с учетом закрепленной в законе пропорции, касающейся номинальной стоимости соответствующих пакетов.»





Судебная оценочная экспертиза

В действующих законах и нормативных документах ранее понятия «Оценочная экспертиза» не было.

- Понятие «оценочная (стоимостная) экспертиза (по специальности: "Исследование фактических данных с целью определения стоимости имущества")» появилось в Утвержденном Приказом Следственного комитета РФ от 24.07.2020 N 77 ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПЕРЕСМОТРА УРОВНЯ КВАЛИФИКАЦИИ И АТТЕСТАЦИИ ЭКСПЕРТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО КАЗЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР СЛЕДСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" НА ПРАВО САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Порядок назначения судебной экспертизы описан в статьях 79-84 Гражданского процессуального кодекса.

В соответствии со статьей 79 ГПК РФ «Назначение экспертизы» «при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам».

В соответствии со статьей 84 ГПК РФ «Порядок проведения экспертизы» «Экспертиза проводится экспертами судебно-экспертных учреждений по поручению руководителей этих учреждений или иными экспертами, которым она поручена судом»

Таким образом, суд может назначить экспертизу и поручить ее проведение:

- Конкретному судебно-экспертному учреждению, а руководитель учреждения, в свою очередь, поручает проведение экспертизы конкретному эксперту (и берет у него подписку о предупреждении об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ).
- Конкретному специалисту- эксперту в конкретном судебно-экспертном учреждении, то есть в определении о назначении экспертизы указывается не только наименование экспертного учреждения, но и фамилия эксперта
- Конкретному специалисту-эксперту, без указания места его работы.

Перечень родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, утвержденный приказом Минюста РФ от 27.12.2012 № 237 содержит точные наименования экспертиз. Внутри почти каждого рода судебной экспертизы происходит деление на виды экспертиз в соответствии с экспертными специальностями. Присвоение специалисту статуса судебного эксперта в рамках конкретного дела должно происходить при условии соответствия его специальных знаний конкретной экспертной задаче. Понятия «оценочная экспертиза в вышеуказанных нормативных документах нет. Однако, вопросы о стоимости (чаще всего рыночной) разрешаются в рамках давно существующих родов экспертиз : «строительно-технической», «авто-технической», «товароведческой», «финансово-экономической», «бухгалтерской»



Оценка и экспертиза

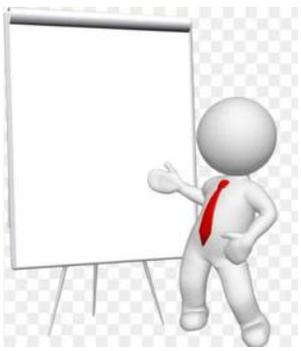
- В качестве судебного эксперта при проведении экспертизы, задачей которой является определение стоимости, вполне может выступать квалифицированный оценщик, обладающий соответствующими знаниями, опытом работы, компетенцией. Развитие оценочной деятельности в нашей стране происходит очень сложно. Независимых оценщиков отстранили от кадастровой оценки и передали эту область работы государственным кадастровым оценщикам. В область судебной и внесудебной экспертизы в последние годы стали активно внедряться оценочные компании, которые стали развивать в дополнение к традиционной оценке другое направление деятельности – экспертизу по вопросам определения стоимости, имея для это соответствующих специалистов, которым эти задачи по силам. Это вполне естественный и закономерный процесс здоровой конкуренции между государственными и негосударственными экспертными учреждениями и оценочными компаниями в вопросах экспертизы о стоимости. Нередко оценщики, назначенные судебными экспертами, составляют заключение эксперта, используя стандартный шаблон отчета об оценке, изменив название и вставив некоторые требуемые в заключении эксперта пункты.
- Люди, впервые сталкивающиеся с этими вопросами, часто путают понятия оценка и экспертиза, называя одно другим.
- Судебный эксперт может не быть членом СРО оценщиков. Он может не быть субъектом оценочной деятельности, но при этом может проводить судебную экспертизу в ходе которой определять стоимость. Результатом проведения судебной экспертизы является «Заключения эксперта».



Вопросы назначения экспертизы судом

Вопросы выбора судебного эксперта требуют регламентации. Какого-либо нормативного документа, регламентирующего выбор эксперта, не существует. Судьи обращают внимание на наличие образования, стаж работы, стоимость услуг эксперта и отсутствие дисциплинарных взысканий. Очень часто назначают экспертом того, у кого больше всевозможных красивых дипломов, сертификатов, свидетельств, грамот и т. п. И это понятно, так как об истинной квалификации эксперта судьям трудно вынести суждение. Назначение судебного эксперта нередко осуществляется субъективно, по внутреннему убеждению судьи. Компетентность эксперта определяется наличием образования и стажа работы. Опыт, количество отчетов об оценке или количество экспертиз не всегда рассматриваются и принимаются во внимание при выборе эксперта. Очень редко предметом рассмотрения в суде становится деловая репутация эксперта. После подготовки заключения судебной экспертизы оно, как правило, безоговорочно принимается судом, если только одна из сторон процесса не проявляет активность, выражая несогласие с результатами экспертизы.





Оценщик – судебный эксперт



выдержка из Памятки для судебных экспертов и судей:

«Если выполняется (назначается) судебно-оценочная экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза или другие виды судебных экспертиз, выполняемыми специалистами саморегулируемых организаций (СРО), требование о представлении экспертом сведений о своем членстве в СРО не предусмотрено законом. Судебная экспертиза осуществляется только по нормам процессуальных кодексов. Что касается компетенции эксперта, то она должна устанавливаться по существу, а не по формальным основаниям.

Неправомерны требования о профильном образовании судебного эксперта. Закон (ст. 204 УПК РФ, ст. 86 АПК РФ) требует указать образование, не уточняя: высшее, среднее специальное, профильное и т.д. В ГПК РФ вообще ничего не говорится об образовании эксперта



НЕОБХОДИМОСТЬ Квалификационного аттестата для судебных экспертов

Наличие профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в настоящее время не является достаточным основанием для компетентного определения величины стоимости. В законодательстве об оценочной деятельности произошли значительные изменения. Специалисты-оценщики, имеющие соответствующий диплом, обязаны подтвердить уровень квалификации в соответствии со ст. 21.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ». Так, с 1 апреля 2018 года специалист, определяющий стоимость, кроме диплома о высшем образовании или профессиональной переподготовки в области оценки стоимости, в обязательном порядке должен иметь соответствующий **квалификационный аттестат**, свидетельствующий о сдаче квалификационного экзамена по соответствующему направлению оценочной деятельности.

По состоянию на момент подготовки заключения эксперт должен обладать оценочным образованием, и иметь подтверждение уровня квалификации.

Судебная оценочная экспертиза – особый род экономической экспертизы, связанный с оценкой, как с обосновывающим знанием, предопределяющим характер требований к специальным познаниям эксперта. Материалы судебной практики свидетельствуют о сложившемся подходе судов в оценке заключения эксперта по делам, связанным с проведением судебной оценочной экспертизы. Сущность этого подхода заключается в том, что заключение эксперта, в основе которого лежат экономические измерения и определение рыночной стоимости, должно соответствовать положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности

Данная позиция отражена в следующих документах:

Определение Верховного суда РФ от 01.12.2016 № 308-КГ16-10862,

Определение Верховного суда от 10.02.2016 № 5-АПГ15-105,

Определение Верховного суда от 16.12.2015 № 74-АПГ15-24.

В обзоре судебной практики Верховного суда РФ сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой заключение эксперта может быть признано недопустимым доказательством на основании статей 4 и 9 Закона об оценочной деятельности, если оно подготовлено лицом, которое не отвечало требованиям, предъявляемым к субъектам профессиональной оценочной деятельности (пункт 8 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с применением отдельных положений раздела V.I и статьи 269 Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 16.02.2017).



Необходимость наличия квалификационного аттестата у судебного эксперта

- Необходимость наличия квалификационного аттестата у судебного эксперта при определении стоимости подтверждается также судебной практикой последних лет.
- В **Решении Самарского областного суда от 14 июня 2018 г. по делу № 3А-1629/2017** указано: «В нарушение ст.ст.21.1, 21.2 Федерального Закона Российской Федерации от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции ФЗ РФ от 02.06.2016 года № 172-ФЗ), эксперт ООО «СУДЭКСПЕРТ» Горшенин С.В., составил заключение и подписал его 02.04.2018 года, не имея государственного квалификационного аттестата. Суд полагает, что экспертное заключение составлено с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности, что привело к недостоверности выводов о рыночной стоимости объектов оценки, вследствие чего, заключение эксперта не может быть признано допустимым доказательством по делу.»
- В **Решении Центрального районного суда г. Воронежа от 22 мая 2018 г. по делу № 2-1204/2018** указано: «Согласно ст. 21.2 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с 01.04.2018 г. эксперт должен иметь квалификационный аттестат. Эксперт Ли В.А. указанный аттестат не представил, таким образом доказательств, что он обладает правом заниматься оценочной деятельностью в области оценки движимого имущества, не представлено». Заключение эксперта не принято судом во внимание.
- В **Постановлении Второго арбитражного апелляционного суда по делу № А28-11164/2016-359 от 19 декабря 2019 года** сделан очень важный вывод: «Требования, предъявляемые к оценщикам, об обязательном получении ими квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации и получения права осуществлять оценочную экспертизу, распространяются на экспертов, привлекаемых арбитражным судом в рамках рассмотрения дела для проведения оценочной экспертизы». Заключение эксперта, не имеющего соответствующий квалификационный аттестат, признано недопустимым доказательством.
- В **Постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа по делу № А59-1346/2014 от 8 ноября 2019 г.** дается подробное разъяснение о необходимости наличия у эксперта квалификационного аттестата при производстве судебной оценочной экспертизы: «Как следует из материалов дела, заключение от 29.08.2018 №15/89/10/2018 и дополнение к нему от 03.12.2018 об определении рыночной стоимости спорного имущества составлено Дю Е.Ч., имеющим высшее экономическое образование и являющимся членом СРО оценщиков «РОО». Сведения о получении Дю Е.Ч. квалификационного аттестата по направлениям оценочной деятельности в материалах дела отсутствуют. Таким образом, определением от 15.05.2018 проведение судебной оценочной экспертизы было поручено лицу, не соответствующему квалификационным требованиям в области оценочной деятельности и не имеющим права подписания экспертного заключения». Очень важным является следующее утверждение суда: «Выводы судов о необязательности соблюдения требований к оценщику, установленных Законом об оценочной деятельности, в случае назначения судебной экспертизы, основаны на неправильном применении норм права». Суд сделал правильный вывод о том, что эксперт не должен иметь более низкую квалификацию, чем оценщик: «С учетом того, что заключение о рыночной стоимости спорного выполнено лицом, которое не вправе подписывать отчеты об оценке, оно не является экспертным заключением и не могло быть признано судами допустимым доказательством по делу».
- В **Постановлении Двадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А23-1030-2016 от 04.07.2018** указано: «у оценщика должен быть квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества». Имеется в виду оценщик, назначенный судебным экспертом.
- В **Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по делу №А56-61750/2018 от 27 декабря 2018 г.** Определение о назначении экспертизы оставлено без изменения, а апелляционная жалоба – без удовлетворения. Апелляционный суд подтвердил, что судебная оценочная экспертиза поручена надлежащему эксперту, имеющему квалификационный аттестат.
-



Заключение эксперта

- Анализ судебной и экспертной практики показывает, что в подавляющем большинстве случаев судьи из всего заключения интересуют лишь выводы эксперта. Фактически оценка ими заключения эксперта обычно сводится только к проверке полноты выводов и их соответствия иным доказательствам по делу. Судья не в состоянии оценить ни научную обоснованность выводов, ни правильность выбора и применения методов исследования, ни соответствие этого метода современным достижениям данной области научного знания, поскольку для такой оценки они должны обладать теми же знаниями, что и эксперт.
- Трудно поддается оценке уровень компетентности судебного эксперта, выполнявшего экспертизу. В заключении указывается образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность, но все это, даже ученая степень и звание, еще не свидетельствуют о компетентности эксперта в вопросах конкретного экспертного исследования. Все усложняющиеся задачи судебной экспертизы, появление новых родов и видов экспертиз, базирующихся на самых современных технологиях, развитие и усложнение судебно-экспертных методик ведет к неуклонному росту сложностей в оценке научной состоятельности экспертных исследований.
- Заключение эксперта в гражданском и арбитражном процессе может оцениваться всеми участниками судебного разбирательства. Суд может согласиться с оценкой любого из них, но может и отвергнуть их соображения. При рассмотрении дела в апелляционном, кассационном и надзорном порядке вышестоящий суд имеет возможность оценить заключение эксперта в полном объеме.
- Ознакомившись с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение, суд вправе допросить эксперта (ст. 187 ГПК, ст. 86 АПК).
- Допрос эксперта производится для уточнения компетенции эксперта и его отношения к данному делу, а также с целью разъяснения данного заключения. когда в своих показаниях эксперт:
- объясняет сущность специальных терминов и формулировок;
- обосновывает необходимость использования выбранной методики исследования, приборов и оборудования;
- объясняет, как выявленные признаки позволили ему сделать те или иные выводы, в какой мере выводы основаны на материалах гражданского дела.



Оценка выводов эксперта



- Для оценки выводов эксперта и достоверности обстоятельств дела судья будет использовать внутреннее убеждение в качестве универсального метода оценки любых доказательств. Проверка обоснованности методик не является задачей суда, но является профессиональной обязанностью самого эксперта, предупрежденного о предусмотренной законом ответственности за дачу заведомо ложного заключения.
- Специфика содержания заключения эксперта, возможность назначения повторной экспертизы, сложность оценки некоторых специальных знаний делают невозможной положительную оценку судом выводов эксперта. Дело в том, что вероятностные выводы эксперта относительно объекта экспертизы влияют на соответствующее внутреннее убеждение суда
- Несмотря на широкую трактовку внутреннего убеждения судьи как метода оценки доказательств, противоречивость выводов по одному и тому же вопросу не может быть устранена внутренним убеждением судьи. Это недопустимо хотя бы потому, что внутреннее убеждение не включает в себя специальных знаний относительно объекта экспертизы. Данная точка зрения подтверждается также Конституционным Судом РФ Определение Конституционного суда РФ от 4 марта 2004 г. № 145-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы- гражданина Проня Александра Викторовича на нарушение его прав п. 4 ч. 4 ст. 47, п. 2 ч. ст. 53, ст. ст. 74, 85 и 86 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.
- При наличии двух противоречащих друг другу экспертных заключений суду, несомненно, необходимо не выбирать одно из этих заключений, руководствуясь только лишь внутренним убеждением, но обратиться за помощью конкретного специалиста в определенной области знаний. Для оказания помощи в оценке заключения эксперта может привлекаться специалист, который дает разъяснения на основании имеющихся у него специальных знаний в письменной или устной форме. Участие в гражданском процессе специалиста в случае возникновения сложностей при исследовании различных видов доказательств предусмотрено ст. 188 ГПК РФ.

Ответственность залогодателя за повреждение и ухудшение состояния предмета залога

Определение Верховного Суда РФ от 10.08.2021 № 302-ЭС21-4332 по делу № [A78-10606/2019](#).

На основании решения суда кредитор обратил взыскание на заложенное имущество (два автомобиля) суммарной стоимостью 700 тыс. руб., однако, смог выручить от его продажи только 330 тыс. руб. Разницу в 370 тыс. руб. кредитор взыскал в судебном порядке с залогодателя, ссылаясь на его недобросовестное поведение, (длительное уклонение от исполнения обязательства по передаче предмета залога залогодержателю и ухудшение технического состояния автомобилей)..

Поскольку Залогодатель не исполнил надлежащим образом свою обязанность по содержанию автомобилей в надлежащем виде, разукомплектовал их, переданные автомобили имели существенное ухудшение своего состояния, длительное время неправомерно удерживались ответчиком, истец (Кредитор) обратился в арбитражный суд с иском. Суды первой и апелляционной инстанций признали обоснованным заявленный истцом иск при указанных выше обстоятельствах, руководствуясь при этом [статьями 309, 310, пунктом 1 статьи 343, пунктом 1 статьи 344, пунктом 1 статьи 393, пунктом 1 статьи 1064, статьями 1082, 1083](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". Суды первой и второй инстанции удовлетворили исковые требования.

Однако суд кассационной инстанции отменил решения судов двух инстанций на том основании, что факт передачи предметов залога залогодержателю является надлежащим исполнением обязательств, поэтому истец не вправе взыскивать убытки, связанные с ухудшением состояния предметов залога

Верховный суд, не согласился с выводами кассационного суда и напомнил, что согласно п. 1 ст. 343 ГК РФ залогодатель обязан принимать меры, способствующие сохранению предмета залога от утраты или уменьшения его стоимости, а также необходимые для сохранности заложенного имущества. Отменяя кассационное определение, Верховный суд отметил: «В соответствии с положениями [статей 15, 393, 344](#) Гражданского кодекса, а также принимая во внимание разъяснения, изложенные в пункте 1 Постановления Пленума N 7 **должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства**, в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом. Выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствуют установленным по делу обстоятельствам и приведенным ими нормам права, оснований для отмены судебных актов которых не имелось.

Ранее судебная практика по спорам о взыскании убытков в связи с ненадлежащим исполнением договора залога не была единообразной. Нередко суды вставали на сторону залогодателей, передававших залогодержателю некачественные предметы залога. (Постановление АС Северо-Западного округа от 7 марта 2017 г. № Ф07-532/2017, Ф07-533/2017 по делу № А56-97024/2015). В решениях подчеркивалось, что сам факт передачи заложенного имущества залогодержателю подтверждает исполнение обязательства залогодателем. В таких случаях обязательство считалось исполненным, в связи с чем требования залогодержателя о взыскании убытков в виде разницы между стоимостью залога, о которой стороны договорились изначально, и стоимостью его реализации после обращения взыскания на него оставались без удовлетворения.

Аналогично решался вопрос о взыскании стоимости заложенного имущества в связи с его случайной гибелью. Суды считали, что залогодатель не отвечает перед залогодержателем за случайную гибель имущества, даже если несет этот риск (Апелляционное определение Сахалинского областного суда от 27 января 2015 г. по делу № 35-50/2015 и Апелляционное определение Московского городского суда от 18 апреля 2016 г. по делу № 33-12335/2016).

Выводы Верховного Суда защищают законные интересы залогодержателей в случае повреждения и ухудшения предмета залога по вине недобросовестных залогодателей, которые должны нести ответственность за ненадлежащее исполнение договорных обязательств.

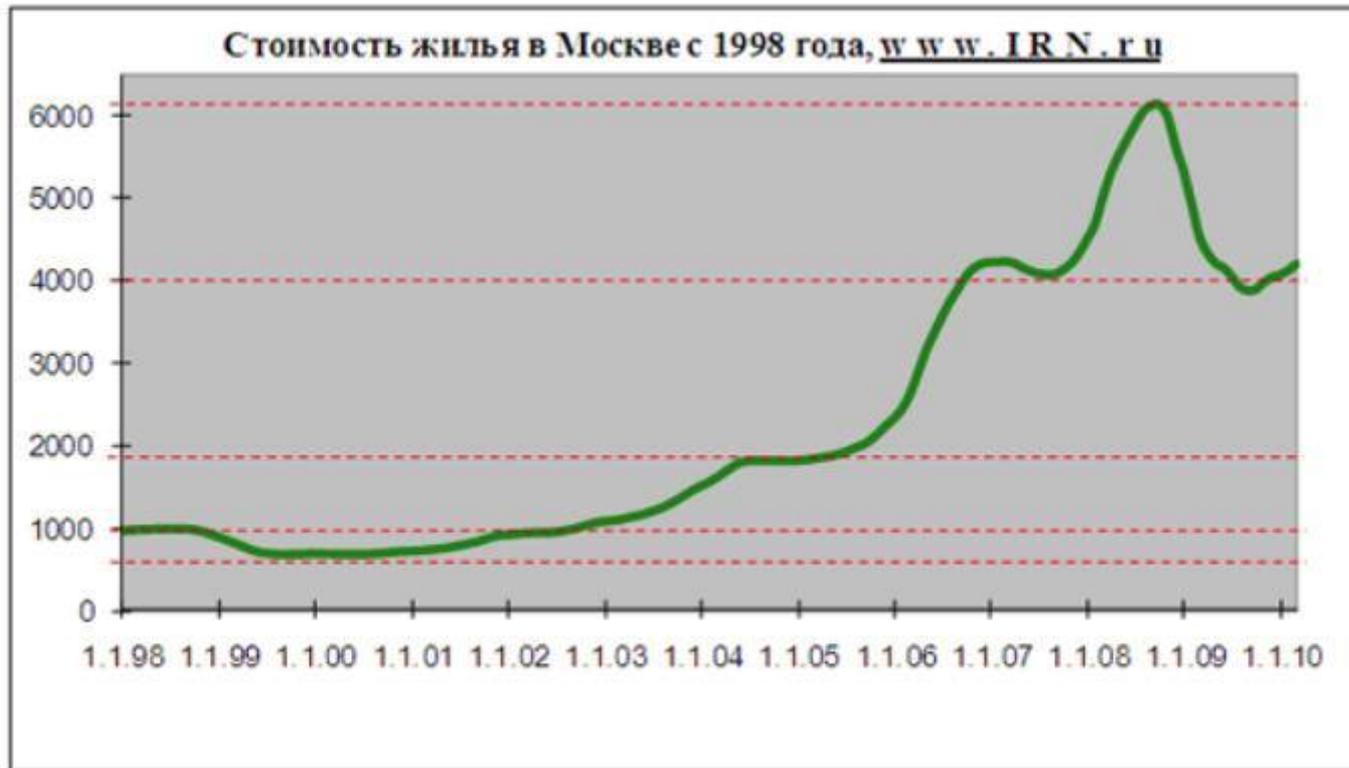


Изменения на рынке недвижимости

Индекс стоимости жилья в Москве
Средний уровень цен на жильё, руб./кв.м.
По данным www.ign.ru



Изменения на рынке недвижимости



Закономерности

Несмотря на разную «природу» дефолта 1998 года и финансового кризиса 2008 года, динамика цен на недвижимость в обоих случаях оказалась на удивление схожей. Так, в обоих случаях в течение примерно года с начала кризиса падение стоимости квадратного метра составило в среднем 30%-35%, после чего наступила стабилизация.



ВЫВОДЫ



- К проведению судебной и внесудебной оценочной экспертизы и написанию рецензий на заключения эксперта в настоящее время всё чаще привлекаются квалифицированные оценщики (сотрудники оценочных компаний), чьи знания, опыт, высокая компетенция в сложных вопросах оценочной экспертизы востребованы, и это вполне закономерно
- Судебная практика, которая дополняет, разъясняет, детализирует некоторые кратко и неполно сформулированные, и иногда отставшие от реальной жизни нормы законов, однозначно высказывается в пользу повышения качества судебной оценочной экспертизы, считает обязательным наличие у соответствующего судебного эксперта не только диплома о высшем оценочном образовании, но и квалификационного аттестата по соответствующему направлению оценочной деятельности.
- Форма и содержание заключения эксперта по судебной оценочной экспертизе в настоящее время четко не регламентирована, допускается произвольное изложение хода исследований и результатов экспертизы при необходимости включения в заключение эксперта обязательных сведений в соответствии с ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
- Заключение эксперта по судебной оценочной экспертизе должно следовать духу закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, а не букве закона и стандартов. Основное требование к заключению оценочной экспертизы – методически грамотная и обоснованная оценка стоимости, квалифицированные ответы на поставленные вопросы.
- Формулировки о соответствии заключения эксперта по судебной оценочной экспертизе требованиям закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки неуместны. Необходимы грамотные и точные формулировки, следует четко указывать, что оценка стоимости произведена с соблюдением основополагающих принципов оценки с применением подходов и методов, соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартам оценки, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности СРО оценщиков (в зависимости от объекта экспертизы)
- Давно назрела необходимость внесения изменений в законы, законодательные акты и нормативные документы, конкретизирующих и выделяющих судебную оценочную экспертизу в отдельный род экспертизы с делением на различные виды экспертизы.
- Новые повышенные требования к судебным экспертам в области судебной оценочной экспертизы обусловлены ростом сложности задач судебной экспертизы, объектами которой являются современные технические средства (компьютерная техника, оборудование, используемое в сфере криптовалют и т.д.), объекты интеллектуальной собственности, бизнес и т.д. Повышение требований -закономерный фактор развития и научно-технического прогресса

Спасибо за внимание!

- Шляев Сергей

- Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности
- Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
- Оценщик
- Судебный эксперт

