

## 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 представительство 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*
- 1.2. Законодательная и нормативная база в сфере оценочной деятельности*
- 1.3. Саморегулирование 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».

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.

---

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

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>1</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

---

<sup>1</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.