

Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения

 Д.В. Иванов¹,  О.Г. Карнаухова¹,  П.А. Козин²,  Д.Д. Кузнецов³

¹ ФГБОУ «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (СПбГАСУ), Санкт-Петербург 190005, Россия

² ООО «РМС-Оценка», Санкт-Петербург 191119, Россия

³ ГБУ Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки», Санкт-Петербург 195112, Россия

Аннотация. Цель статьи – разработка научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости, отличного от федеральных стандартов оценки. Решена задача сравнительного анализа профессиональной деятельности оценщика недвижимости и судебного эксперта, определяющего рыночную стоимость, выявлены их формальные и содержательные отличия. Обоснована необходимость разработки специальной методологии судебной стоимостной экспертизы, ориентированной на судебную систему, учитывающую постоянное совершенствование строительных наук, а также международные стандарты оценки.

Методология включает анализ двух оценок, представленных сторонами судебного спора, и справедливую (равновесную) стоимость объекта недвижимости в заключении судебного эксперта. Предлагается осуществлять сопоставление двух моделей стоимости с выявлением критических параметров, которые привели к формированию начального интервала стоимости.

Научно-методическое обеспечение не требует изменения законодательства и федеральных стандартов оценки, но предполагает разработку методических рекомендаций по определению справедливой стоимости путем сопоставления оценок. Разработанная методология открывает дополнительные возможности для развития системы досудебного разрешения споров.

Ключевые слова: объекты недвижимости, судебная экспертиза, рыночная стоимость, равновесная стоимость, научно-методическое обеспечение, состязательность сторон, федеральные стандарты оценки, интервал стоимости, существенность, аналоги

Для цитирования: Иванов Д.В., Карнаухова О.Г., Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения // Теория и практика судебной экспертизы. 2022. Т. 17. № 3. С. 51–69. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69>

Problematic Issues of Scientific and Methodical Support of the Forensic Cost Evaluation of Real Estate Objects and the Ways to Solve Them

 Dmitrii V. Ivanov¹,  Oksana G. Karnaukhova¹,  Petr A. Kozin²,  Dmitrii D. Kuznetsov³

¹ Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint Petersburg 190005, Russia

² RMS-Evaluation, Saint Petersburg 191119, Russia

³ Leningrad Regional Institution of Cadastral Valuation, Saint Petersburg 195112, Russia

Abstract. The aim of the article is to develop a scientific and methodical support for the forensic cost evaluation of real estate objects different from the federal appraisal standards. The authors solve the problem of comparative analysis of the professional activity of a real estate appraiser and a forensic expert who determines the market value, they also reveal their formal and substantive differences. They come to a reasonable conclusion about the necessity to develop a special methodology for forensic cost evaluation, as a study focused on the judicial system and considering the modern achievements in construction sciences, international valuation standards.

The proposed methodology includes the analysis of two evaluations presented by the litigants and the fair (equilibrium) value of the property in a forensic expert's opinion. The authors offer to compare two cost models identifying the critical parameters that led to the formation of the initial cost interval.

The proposed version of scientific and methodical support does not require changes in the legislation and federal evaluation standards, but it involves the development of the guidelines for determining fair value by comparing the estimates submitted to the court by the parties to the dispute. The suggested methodology presents some additional opportunities for the development of a system of pre-trial resolution of disputes.

Keywords: *real estate objects, forensic expertise, market value, equilibrium value, scientific and methodical support, competition of the parties, federal evaluation standards, value interval, materiality, analogues*

For citation: Ivanov D.V., Karnaukhova O.G., Kozin P.A., Kuznetsov D.D. Problematic Issues of Scientific and Methodical Support of the Forensic Cost Evaluation of Real Estate Objects and the Ways to Solve Them. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2022. Vol. 17. No. 3. P. 51–69. (In Russ.).

<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69>

Введение

При проведении судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости для судебной системы Российской Федерации большое значение приобретает использование новых методик экспертной оценки объектов (земельных участков, объектов капитального строительства, единых объектов недвижимости), учитывающих особенности производства экспертизы, разъясняющих и углубляющих требования федеральных стандартов оценки (далее – ФСО). Это актуально и необходимо, потому что методики:

- отражают общественные интересы (справедливое разрешение споров в суде);
- ориентируются на судебную систему, проведение экспертного исследования и подготовку заключения эксперта, досудебное разрешение споров;
- учитывают современные достижения строительной науки и судебной практики, международные стандарты оценки (далее – МСО);
- осуществляют в процессе экспертизы анализ и учет оценок, которые содержатся в материалах дела и отражают интересы сторон спора;
- учитывают интервальную природу определяемого вида стоимости.

Отсутствие специального научно-методического обеспечения (НМО), направленного на определение рыночной или другой стоимости в процессе разрешения споров, привело к использованию ФСО в качестве методических рекомендаций для производства судебной стоимостной (оценочной) экспертизы.

В связи с этим заключение судебного эксперта превратилось в отчет об оценке, отличающееся по форме (титульный

лист, расписка эксперта и некоторые термины). Между тем Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон 135-ФЗ) регламентирует именно оценочную деятельность, результатом осуществления которой является отчет об оценке, а не судебно-экспертную.

Статьи 9 и 13 Закона 135-ФЗ регламентируют и процесс оспаривания оценки: «В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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». Соответственно, у суда имеется выбор – получить в качестве доказательства отчет об оценке или назначить судебно-экспертизу.

Положения ст. 13 Закона 135-ФЗ в редакции Федерального закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривают возможность наличия двух и более отчетов оценки одного и того же объекта: «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся *иным отчетом* об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».

При наличии двух и более отчетов в материалах дела суд приступает к рассмотре-

нию спора, назначая судебную экспертизу. Доктрина процессуального права, а также сложившаяся судебная практика заставляют сделать однозначный вывод о том, что суды различают отчеты оценщика и заключения судебного эксперта, проводят существенную разницу между ними и отдают предпочтение заключению судебного эксперта для оценки его в качестве надлежащего доказательства, что делает ст. 9 Закона 135-ФЗ «мертвой».

Об этом свидетельствует обзор судебной практики Верховного суда РФ за первый квартал 2004 года: «Если заключение независимого оценщика не является обязательным для сторон при заключении сделки, а также в том случае, если действующее законодательство предусматривает обязательность совершения сделки по цене, равной оценке, определенной в отчете независимого оценщика, и сделка уже совершена, то стороны вправе оспорить результат оценки при рассмотрении конкретного спора, где заключение независимого оценщика будет являться одним из доказательств».

Данное обстоятельство вполне логично, так как в России оценкой занимаются оценочные компании, целью деятельности которых является извлечение прибыли путем удовлетворения потребностей заказчиков. В то время как деятельность судебных экспертов направлена на оказание содействия судам, судьям, следователям в установлении обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Но поскольку судебный эксперт руководствуется теми же методиками, что и оценщик, суд получает третий, а в случае назначения повторной экспертизы и четвертый отчет об оценке.

При этом в соответствии с Законом 135-ФЗ и ФСО как оценщик, так и судебный эксперт часто игнорируют уже имеющиеся оценки и экспертизы, формируя собственное суждение о стоимости. Это связано с тем, что критерии сопоставления и сравнения отчетов в ФСО отсутствуют, поэтому каждый отчет, в котором нет существенных, влияющих на результат нарушений, считается правильным.

В настоящее время комитет по научным и методическим вопросам Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО»¹

пытается разработать и утвердить методику сопоставления двух оценок с использованием количественных критериев.

Сопоставление отчета об оценке и заключения судебного эксперта

Вопрос об отличиях отчета об оценке от заключения судебного эксперта всегда остается актуальным. Существенные отличия необходимо отразить в специальных методиках определения стоимости, начиная с сопоставления субъектов (оценщика и судебного эксперта), как носителей профессиональных знаний и как участников судебного процесса.

Судебно-экспертная и оценочная деятельность имеют разную правовую основу:

- судебный эксперт при проведении исследований может использовать весь спектр научных методов и методик при условии соблюдения требований, установленных процессуальным законодательством и Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о ГСЭД);

- оценщик ограничен в подходах и методах требованиями норм Закона 135-ФЗ, ФСО, стандартов и правил СРОО.

Так как задачи, поставленные судом, носят нетривиальный характер, судебная экспертиза является исследовательской деятельностью, что требует от эксперта проведения исследования «...объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме». При оценке такая цель законодательством и ФСО не ставится, так как стандарты носят конвенционный (договорной) характер, не содержат формул, алгоритмов, примеров расчета стоимости, не имеют серьезного научного обоснования, но обязательны для применения оценщиком. В ФСО и других нормативных документах в области оценки, как правило, не указываются авторы.

В таблице 1 приведены некоторые пункты ФСО и дана оценка их соответствию/несоответствию научным основам, а также отмечена возможность использования соответствующих положений в судебной стоимостной (оценочной) экспертизе [1].

Отличия объективной стороны деятельности судебного эксперта и оценщика заключаются в следующем:

¹ Национальное объединение СРО оценщиков «Союз СОО» – некоммерческая организация, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таблица 1. Соответствие норм ФСО принципу научности и законодательным положениям судебно-экспертной деятельности

Table 1. Compliance of the norms of federal standards of assessment with the principle of scientificity and legislative provisions of forensic expert activities

Пункты ФСО	Соответствие принципу научности	Можно ли использовать судебному эксперту
П. 8, ФСО № 1. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки	Да	Да, с особенностями законодательства [2]
П. 9, ФСО № 1. Допущение-предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	Нет	Нет. Судебный эксперт не может сделать категорический вывод на основе предположений
П. 10, ФСО № 1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	Не полностью	Частично. Определение неконкретное, не операционное
П. 11, ФСО № 1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы	Не полностью	Частично. Могут использоваться и другие подходы
П. 14, ФСО № 1. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки	Нет	Частично. Прямыми методами может пользоваться, косвенными – нет
П. 23, ФСО № 1. Проведение оценки включает следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Нет	Нет. В судебной экспертизе нет договора, задания на оценку. Существует запрет на самостоятельный сбор экспертом материалов для исследования
П. 4, ФСО № 2. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки	Нет	Частично. Интервал стоимости первичен, итоговая величина стоимости в виде конкретного числа – вторична
П. 10, ФСО № 3. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Нет	Нет. Исходные данные по объекту исследования для экспертизы предоставляются судом. Чтобы идентифицировать объект недвижимости достаточно кадастрового номера, однако кадастровый паспорт по объекту исследования предоставляется судом
П. 13, ФСО № 3. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке проводится анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)	Нет	Нет. Эксперт не имеет права самостоятельно привлекать других экспертов, только по решению суда. Он должен опираться на фактические рыночные данные, а не на мнения других людей
П. 16, ФСО № 7. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям	Нет	Нет. Задача НЭИ и оптимизация параметров, в частности, строительных объектов, как правило, не имеет научного решения экспертом одной специальности

Таблица 1. Окончание.

Пункты ФСО	Соответствие принципу научности	Можно ли использовать судебному эксперту
П. 24и, ФСО № 7. Величина износа и устареваний	Износы определяются, как правило, методом эффективного возраста и/или экспертными оценками	Износы и устаревания определяются на основе исследования реального технического, функционального и имиджевого состояния объекта и его конструктивных элементов
Обзор рынка	Цитирование или копирование обзоров	Самостоятельное исследование рыночных тенденций
Классификация (идентификация) объектов	«По рынку»	По нормативно-правовым, методическим документам, специально проведенным исследованиям

1. Процедурный (процессуальный) порядок интервьюирования:

- для судебного эксперта единственная форма интервью – участие (по вызову суда) в допросе;

- оценщик вправе сам интервьюировать лиц, обладающих сведениями (ст. 13 ФСО № 3), в том числе лиц, заинтересованных в результатах оценки.

2. Доктринальное понимание вероятности:

- в судебной экспертизе вероятность противопоставляется категоричности, это колебания между «да» и «нет», это определенная степень подтвержденности;

- у оценщика вероятность всегда должна приводить к диапазону/интервалу стоимости.

3. Обоснование выводов:

- в заключении эксперта – научным обоснованием;

- в отчете об оценке – соблюдением принципов существенности, подтвержденности информации, невведением в заблуждение заказчика и иных лиц, недопущением неоднозначного толкования результатов (ст. 5 ФСО № 3).

4. Итоговые документы:

- в судебной экспертизе – заключение эксперта (согласно требованиям процессуального законодательства и Закона о ГСЭД);

- в оценочной деятельности – отчет об оценке (согласно требованиям Закона 135-ФЗ, ФСО № 3).

5. Основания и виды юридической ответственности:

- для судебного эксперта за умысел – уголовная ответственность (ст. 307 УК РФ);

- для оценщика: за убытки, вред (в основе которых могут лежать ошибки) – гражданско-правовая либо имущественная ответственность (ст. 24.6 Закона 135-ФЗ).

данско-правовая либо имущественная ответственность (ст. 24.6 Закона 135-ФЗ).

6. Порядок назначения:

- судебный эксперт назначается судом с учетом (без учета) мнений сторон, а также руководителем экспертного учреждения в порядке, установленном процессуальным законодательством;

- оценочную компанию выбирает заказчик, заключая договор, форма которого регламентирована законом, а оценщика назначает руководитель компании.

Представление о том, что рыночная стоимость может определяться как диапазон/интервал значений, закреплено в законодательстве об оценочной деятельности и ФСО. Ниже приведен список упоминаний о вероятностном (интервальном) характере рыночной стоимости:

- Ст. 3 Закона 135-ФЗ: *...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена...* П. 5 ФСО № 1: *Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки...* «Наиболее вероятная...» может быть получена как следствие от формирования распределения стоимости по определенному закону, поэтому в основе стоимости объекта всегда лежит интервал.

- В ФСО диапазон стоимости связывается с результатами, полученными при применении подходов и методов, а интервал – с итоговой величиной стоимости.

- П. 25 ФСО № 1: *...существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимо-*

сти, полученной при применении другого подхода (методов)...

– П. 26 ФСО № 1: *После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.*

– П. 14 ФСО № 3: *Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.*

– П. 3 ст. 105.9 Налогового кодекса Российской Федерации: *...интервал рыночных цен определяется в следующем порядке... В предлагаемой формуле ключевую роль играет значение 0,25 как мера отступления от экстремальных значений в выборке для определения границ интервала рыночных цен.*

Необходимо различать диапазон цен, наблюдаемых на рынке, и интервал стоимости, который является результатом расчета. Из широкого диапазона цен может быть получен узкий интервал стоимости и наоборот.

В сравнительном подходе расчет рыночной стоимости всегда проходит по схеме: поиск сходных объектов-аналогов (формирование начального диапазона стоимости), корректировка цен аналогов (сужение диапазона стоимости), формирование-расчет стоимости объекта оценки в виде конкретного числа, т. е. исходным является диапазон стоимости объекта оценки как диапазон скорректированных цен аналогов. Данная схема реализуется в рамках всех трех подходов к оценке.

Промежуточные выводы

– Принцип проведения оценки «на строго научной и практической основе» формально не утвержден ни в Законе 135-ФЗ, ни в ФСО, поэтому значительная часть требований ФСО прямо или косвенно не соответствует этому принципу, а иногда противоречит ему. Практика оценочной деятельности – это, с одной стороны, оказание услуг, с другой – проведение исследования, которое нигде не провозглашается. Наличие у оценщика научной квалификации и опыта проведения исследовательских работ никак не влияет на выбор оценочной компании, где он ра-

ботает. Заключение же судебного эксперта в силу требований ст. 8 Закона о ГСЭД основывается на положениях, позволяющих проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

– Основаниями для проведения оценки являются договор и задание на оценку. Для производства судебной экспертизы необходимо определение / постановление органа или лица, назначившего экспертизу (ст. 19 Закона о ГСЭД).

– Значение анализа рынка и анализа НЭИ в отчетах об оценке часто преувеличено. Обзоры рынков, на которые ссылаются оценщики, не соответствуют принципам объективности. Зачастую они используют маркетинговые исследования, подготовленные по заказу продавцов, риелторов, девелоперов. Если НЭИ существенно отличается от текущего использования, то оценка объекта подменяется оценкой инвестиционного проекта, связанного с реализацией альтернативного (наиболее эффективного) использования объекта.

– Наиболее спорным является выбор (отбор) объектов-аналогов. Термин «сопоставимость» не поддается четкому операционному определению в ФСО. Любое решение оценщика можно подвергнуть критике на основании несопоставимости аналогов с объектом оценки. Судебный эксперт достигает большей объективности в выборе объектов-аналогов, проводя исследования в соответствии с требованиями законодательства о судебной экспертизе.

– Классификация подходов и методов оценки в ФСО противоречива и не отличается полнотой. Однако она часто используется для критики методов определения стоимости судебными экспертами.

– При производстве экспертизы судебный эксперт должен опираться на фактические данные и не имеет права самостоятельно привлекать других экспертов, специалистов, консультантов. В то время как оценщики часто строят отчеты на базе справочников и других материалов, которые готовятся с коммерческими целями и не имеют научной и практической основы.

– С точки зрения научных основ определяемая рыночная (инвестиционная, ликвидационная, другая) стоимость не может быть точечным значением, а всегда изначально существует в виде диапазона/интервала. Судебные эксперты, в отличие от оценщиков, имеют возможность вначале

сформировать диапазон/интервал стоимости и объективно сопоставлять результаты разных оценок для подтверждения итоговой величины стоимости объектов. Начальный интервал значений стоимости может быть сформирован в рамках судебного процесса двумя и более оценками, представленными сторонами по делу.

– Суд запрашивает рыночную стоимость, а определяет так называемую справедливую, что является проявлением одного из фундаментальных принципов российского правосудия – справедливости. Принятие решения путем сравнительного анализа позиций сторон – это процедура формирования справедливой стоимости на базе двух инвестиционных стоимостей участников спора. Справедливая стоимость отсутствует в законодательстве РФ как база оценки, но она зафиксирована в МСО и международных стандартах финансовой отчетности.

Современное состояние оценочной деятельности и ее научно-методического обеспечения в РФ

Современная оценочная деятельность – это, как правило, бизнес по оказанию услуг заказчику, результатом которой служит отчет об оценке, так как подавляющее большинство оценок в РФ выполняются юридическими лицами, а не частнопрактикующими оценщиками, как это предусмотрено ч. 1 ст. 4 Закона 135-ФЗ. При этом целью оценочного бизнеса, как и любой предпринимательской деятельности является максимизация прибыли путем сокращения издержек и повышения доходов. Основная статья расходов – заработная плата персонала, поэтому бизнесу необходимы методики оценки, которые достаточно эффективны с точки зрения удовлетворения потребностей заказчика и просты, чтобы их реализацию можно

было поручать сотрудникам, не обладающим компетенциями.

Часто ФСО и иное методическое обеспечение оценочной деятельности создаются оценочными компаниями (их сотрудниками) и представителями в саморегулируемых организациях с целью повышения эффективности оценочного бизнеса. Для этого разрабатываются:

- простые методики, не требующие существенных затрат времени исполнителей и уникальных компетенций;
- методики, позволяющие получить существенно разные значения стоимости без нарушения требований ФСО;
- методики, содержащие достаточно абстрактные рекомендации.

Это создает условия для свободного оспаривания любой проведенной оценки. Достаточно заказать встречный отчет об оценке и подать исковое заявление в суд.

В свою очередь суд, опираясь на ФСО, оказывается в сложной ситуации, так как все последующие оценки, назначенные уже в рамках судебной экспертизы, увеличивают количество стоимостей при отсутствии продвижения к истине и справедливому разрешению спора о стоимости.

Рассмотрим алгоритм разрешения спора о стоимости в арбитражном суде (табл. 2).

Отчеты об оценке, представленные сторонами спора на первом этапе (табл. 2) часто не учитываются судом, так как полученные стоимости являются не рыночными, а инвестиционными, отражающими взгляды и интересы заказчиков². В соответствии с

² Стоимости, которые отражают интересы конкретного участника называются инвестиционными. Разница между ними может формироваться за счет разной полезности или разного качества. Определение инвестиционной стоимости было регламентировано ФСО № 13, который применяется на практике крайне редко, так как заказчики оценки заинтересованы в представлении их инвестиционной стоимости как рыночной.

Таблица 2. Процедура рассмотрения арбитражного спора при оспаривании стоимости объекта оценки
Table 2. Arbitration dispute procedure when challenging the value of the subject of evaluation

Этап	Истец	Ответчик
1	Позиция и оценка (отчет и стоимость)	Позиция и оценка (отчет и стоимость)
2	Анализ отчета Ответчика	Анализ отчета Истца
3	Назначение судом судебной экспертизы и судебного эксперта (комиссии экспертов). Вопрос эксперту: «Какова стоимость ОИ?»	
4	Выполнение исследования вида стоимости, подготовка заключения эксперта	
5	Анализ заключения. Позиция Истца	Анализ заключения. Позиция Ответчика
6	Принятие решения судом на основе судебной экспертизы или ...	
7	Назначение повторной экспертизы	Назначение дополнительной экспертизы
8	Анализ заключения. Позиция Истца	Анализ заключения. Позиция Ответчика

Законом 135-ФЗ на третьем этапе суд мог бы заказать отчет об оценке третьему оценщику, но в силу высокой неопределенности результатов оценки суду, как правило, удобнее назначить судебную стоимостную (оценочную) экспертизу.

Если в качестве эксперта выступит оценщик, руководствующийся только ФСО, ситуация не изменится; если же изучит и сопоставит оценки, полученные на этапе 1, а также их анализ сторонами (этап 2) судебный эксперт, базой оценки может оказаться справедливая стоимость³ в соответствии с МСО 104 «Базы оценки» [5].

Исходя из определения справедливой стоимости можно предположить, что в суде определяется именно справедливая стоимость, а не рыночная. Не исключено, что в конкретном случае эти две стоимости могут совпасть или оказаться близкими по значению. При этом *справедливая стоимость более широкое понятие, чем рыночная*.

Использование справедливой стоимости системой правосудия приведено в п. 120.2 (b) МСО: *В 1986 Верховный суд Британской Колумбии в Канаде принял решение... в котором говорилось: таким образом, «справедливая стоимость» – это стоимость, вытекающая из соображений справедливости и правосудия. Этот термин включает в себя концепцию надлежащей компенсации (возмещения) в соответствии с требованиями справедливости и равенства*.

Решение канадского суда не может быть прецедентом для российского. Однако заменить в вопросах, которые задают суды экспертам, рыночную стоимость на справедливую (как более общий случай) вполне реально, для этого не требуется изменения законодательства об оценке или о судебной экспертизе. В этом случае судебный эксперт не формулировал бы свое суждение о стоимости, а исследовал бы вопрос объективно и всесторонне.

Особенности объектов недвижимости как объектов экспертизы

Поскольку недвижимость всегда являлась достаточно дорогим активом, и ее стоимость часто доминирует в стоимости материальных активов, споры о цене игра-

ют решающую роль в судьбе субъектов экономики.

Объекты недвижимости – это сложные технические и социальные системы, являющиеся элементами еще более сложных систем – городов (поселений) и оказывают косвенное, но существенное влияние на людей, проживающих в местах их расположения.

Оправданно привлекать к судебной стоимостной (оценочной) экспертизе объектов недвижимости (особенно с существующими или строящимися/реконструируемыми объектами капитального строительства) специалистов, имеющих профессиональные знания в области архитектуры и строительства [6].

Строительная отрасль в силу своей общественной значимости подвержена сложному и жесткому нормированию. Поскольку техническое состояние зданий и сооружений существенно влияет на их стоимость, ее определение должно базироваться на нормативных основах проектирования и строительства [7]. Эти основы имеют национальный (в некоторых случаях межрегиональный) характер, таким образом национальная специфика капитального строительства отражается и в методиках оценки недвижимости.

Исследовательский характер судебной экспертизы объектов недвижимости требует привлечения к экспертизе и разработке соответствующего НМО специалистов с навыком научно-исследовательских разработок, в том числе специалистов НИИ и вузов, имеющих научно-педагогический стаж и опыт исследований в области строительства.

Сложной, комплексной и актуальной задачей является исследование причин разрушения строений. Еще в I веке н. э. архитектор Витрувий⁴ подчеркивал значение надежности зданий или сооружений в триаде «польза, прочность, красота». Риск разрушения, в том числе прогрессирующего, должен отражаться в стоимости, т. е. учитываться в экспертизе⁵. Покупателю необходимо принимать во внимание надежность и безопасность приобретаемого объекта не-

³ Справедливая стоимость (Equitable Value) – это расчетная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон (МСО 50.1).

⁴ Марк Витрувий Поллион – известный античный архитектор, живший в Римской империи во второй половине I века до н. э. Его «Десять книг об архитектуре» – изложение важнейших принципов, которыми руководствовались основоположники архитектуры.

⁵ СП 385.1325800.2018. Свод правил. Защита зданий и сооружений от прогрессирующего обрушения. Правила проектирования. Основные положения.

движимости, поэтому в определении стоимости актуально создание общей методики производства экспертизы с конкретизацией критических дефектов зданий и сооружений с разными конструктивными решениями несущих конструкций [8].

Поскольку отсутствует такой вид (род) экспертизы как стоимостная, представляется обоснованной позиция К.Л. Петрова, что при проведении экспертиз по определению стоимости объектом исследования является объект недвижимости, а стоимость (справедливая, рыночная и др.) является свойством этого объекта [6] наряду с другими взаимосвязанными свойствами (жесткостью, устойчивостью, надежностью, качеством, полезностью, ценностью и др.).

Предпосылки методики оценки недвижимости, изложенной в ФСО и практика ее реализации в оценке и в судебной экспертизе

Предпосылка рыночного равновесия приводит к формированию единого показателя цены и стоимости. Для объяснения конфликта интересов участников рынка в экономике используется популярный графический образ – крест Маршалла. Это графическое соотношение кривых спроса и предложения относительно ценового фактора в ситуации рыночного взаимодействия (точка пересечения кривых спроса и предложения показывает равновесную рыночную цену). Значение не зависит от действий конкретных субъектов и является в этом смысле объективным.

Участниками сделки, которая формирует рыночную цену и рыночную стоимость, являются продавец и покупатель. Их поведение и решения моделируются оценщиком, но такие модели не формализованы вербально и математически. При этом они универсальны и должны адекватно описывать поведение всех людей, несмотря на сложность и противоречивость экономики. Моделирование этого поведения – важный и сложный раздел современной экономики [9].

Оценка – это не экономическая наука. Рыночные данные подвергаются математической обработке без экспериментальной проверки и выявления мотивов участников, т. е. без проверки на адекватность. В этом смысле оценочная деятельность лишена научной базы, а критерием успешности ее

развития является достижение коммерческих целей.

Цены на рынке не находятся в равновесии и существенно различаются даже для совершенно идентичных (гомогенных) товаров, формируя широкий диапазон цен ($\pm 100\%$ и более). В недвижимости, где гомогенных товаров не существует, реальный разброс цен на схожие объекты еще больше, особенно в условиях экономической нестабильности.

Разброс цен на товары связан с отсутствием адекватной теории и практики оценки, что затрудняет ценообразование и дезориентирует добросовестных участников рынка. Одновременно создается почва для деятельности различного рода манипуляторов (например, обманутые дольщики).

В этих условиях оценщик получает возможность, не нарушая требований ФСО, выбрать те аналоги, которые обеспечат ему возможность удовлетворения потребности заказчика в значении стоимости. Среди них могут оказаться как самые дорогие, так и самые дешевые. На практике оценщик может не только *применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки*⁶, но и выбирать объекты-аналоги, так как ФСО никак не регламентируют отбор аналогов.

В пункте 226 ФСО № 7 указано, что «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть *единообразным*». Если речь идет о формуле (модели) стоимости, то это справедливое требование. Но в данном случае имеется в виду единообразное формирование стоимости. А как устроено ценообразование свободных участников рынка оценщик может только догадываться.

Отсутствие единого подхода приводит к многочисленной критике деятельности оценщиков, но ФСО остаются содержательно в неизменном виде с момента их утверждения. В них вносятся изменения, не затрагивающие интересы оценочного бизнеса и препятствующие формированию справедливой стоимости в рамках судебного разбирательства. Существующая в нашей стране более 20 лет методика оценки позволяет подменять объективное и всестороннее исследование стоимости решением

⁶ Ст. 14 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

не прямой задачи оценки, а так называемой обратной задачи.

Прямая задача оценки – это поиск ответа на вопрос заказчика: «Сколько на самом деле стоит объект оценки по мнению оценщика»

Для решения необходим расчет, а значит некоторый алгоритм (математическая модель). Оценщик решает задачу, приводя известные ему данные и проводя их формализованный (математический) анализ. В процессе оценки неизбежно формируется и модель стоимости, даже когда расчеты выполняются на калькуляторе. Вариант решения прямой задачи: два участника просят оценщика разрешить спор между ними «по справедливости», то есть рассчитать справедливую стоимость, учитывающую взгляды, интересы и предпочтения каждого из них.

Несмотря на требования законодательства об оценке, заказчиков крайне редко интересует решение прямой задачи оценки. Соответственно, такого рода заказы не могут обеспечить финансовую устойчивость оценочных компаний. Многие оценщики вообще не имеют профессионального навыка решения прямой задачи.

Обратная задача оценки – это поиск способа обоснования заданного заказчиком результата оценки (стоимости). Вопрос заказчика формулируется так: «Может ли оценщик обосновать в рамках ФСО некоторое значение стоимости («цена достижения»), которое можно представить в качестве рыночной стоимости» При этом отчет об оценке принимается и оплачивается заказчиком только в случае, если оценщик смог обосновать в отчете необходимую стоимость. Именно в этом смысле оценка – это услуга, качество которой определяется степенью удовлетворения потребностей заказчика оценки в конкретной величине стоимости.

В некоторых случаях заказчик оставляет оценщику свободу, формулируя вопрос таким образом: «Какова та максимальная (минимальная) стоимость, которую может обосновать оценщик?»

В современных условиях оценщик в большинстве случаев это тандем: Оценщик–менеджер + Оценщик–исполнитель. Авторские права никак не защищаются, проверка текстов отчетов на плагиат не производится. Появление экзаменов привело к тому, что многие Оценщики–менеджеры получили возможность самостоятельно подписывать отчеты, освободив Оценщиков–исполнителей от рисков и части зара-

ботной платы. Исполнители оценки в этой ситуации могут никак не фигурировать в отчете, следовательно, нет необходимости в их обучении, страховании их деятельности, в членстве в СРОО.

Исключение составляют небольшие оценочные компании, построенные вокруг одного человека, который является собственником, менеджером и оценщиком одновременно. Это и есть частная практика, предусмотренная Законом 135-ФЗ. Но такая форма осуществления деятельности не поддерживается ни заказчиками, ни саморегулируемыми организациями, ни оценочными компаниями.

Решение обратной задачи в условиях ограниченности временных и денежных ресурсов происходит следующим образом:

- Описание объекта оценки сводится к приведению копий документов (свидетельство о собственности и технический паспорт). Идентификация объекта осуществляется с учетом того, на какую границу интервала стоимости будет ориентирована оценка.

- Анализ рынка это, как правило, заимствование из материалов маркетинговых и консалтинговых компаний. Самостоятельных исследований оценщики не проводят.

- Выбор НЭИ может активно использоваться как инструмент завышения (занижения) стоимости.

- Выбор подходов и методов осуществляется оптимизацией соотношения качества услуги и затрат на ее реализацию⁷. Оценщики используют неустойчивые методы оценки потому, что они не запрещены и позволяют быстро получить нужную стоимость.

- Отбор аналогов – это критическая точка оценки. Так как процесс поиска и отбора аналогов не регламентирован, оценщик может на законных основаниях найти только несколько аналогов (часто их три–шесть) с теми ценами предложений, которые позволят оценщику оказать «качественную» услугу заказчику оценки.

Корректировки являются важным дополнением к выбранным аналогам. Если аналоги схожи, то корректировки могут быть минимальными.

При этом нет надежных методов расчета корректировок. Поэтому оценщики и раз-

⁷ В этом смысле ответ на вопрос Л.А. Лейфера «Почему популярные методики оценки недвижимости приводят к результатам, несовместимым со здравым смыслом?» очевиден [10].

вивали математические методы, позволяющие путем моделирования объяснить и описать разные цены аналогов: метод качественных сравнений, методы решения системы уравнений, регрессионные методы, методы установления зависимости цены от качества (квалиметрии).

На данный момент принято использовать справочные данные по средним значениям. Такая практика не позволяет считать сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов исследованием, что не мешает широкому использованию справочников корректировок в судебной стоимостной (оценочной) экспертизе.

Итоговая величина стоимости формируется в процессе согласования результатов как внутри подходов, так и между. Оценщики часто пользуются возможностью не показывать интервал стоимости, внутри которого находится результат оценки. Даже когда скорректированные цены аналогов существенно расходятся, оценщик производит расчет среднего или средневзвешенного значения и настаивает на подстановке в формулу стоимости средних значений параметров и дает единственное истинное значение стоимости. При этом игнорируется тот очевидный факт, что стоимость конкретного объекта может быть далека от середины интервала цен аналогов или находиться за его пределами.

Решение обратной задачи оценки часто является реальной оценочной деятельностью в нашей стране в условиях экономической нестабильности. Для ее осуществления и создана методология ФСО, которую некоторые оценщики применяют на практике, выступая как независимо, так и в роли судебных экспертов.

Так как природа рыночной стоимости диапазонная (интервальная), оценщик ограничен лишь нормами ФСО, который предоставляет возможность проводить оценку объекта внутри широкого диапазона стоимости в зависимости от преследуемой цели. Это может быть охарактеризовано как «нечто формально правильно, а по существу издевательство...» [11].

В материалах дела часто встречается несколько оценок и экспертиз, удовлетворяющих всем формальным требованиям ФСО, но с существенно разными результатами, а назначение новых экспертиз не способствует поиску справедливого решения.

Не изменило ситуацию и внедрение справочников оценщика. Оценщикам и не-

которым судебным экспертам стало технически проще получать нужный заказчику результат, манипулируя составом аналогов и перечнем корректировок при решении обратной задачи оценки.

Принципы построения методики оценки недвижимости в рамках судебной экспертизы

Методика оценки недвижимости в рамках судебной стоимостной (оценочной) экспертизы должна содержать следующие требования, предъявляемые законодательством к осуществлению судебно-экспертной деятельности:

- Равенство и состязательность сторон. Возможность формулировать свою позицию как оценку, включающую расчет стоимости; изучать и использовать в своих интересах информацию и знания, полученные в ходе судебного процесса.

- Защита интересов слабой стороны. Предоставление сторонам спора всего объема данных и экспертных знаний по свойствам спорных объектов и их влиянию на стоимость. Преодоление информационного неравенства сторон, которое характерно для таких сложных объектов как объекты недвижимости.

- Проведение всестороннего и полного исследования, основанного на базе современных достижений науки как в области архитектуры и строительства, так и оценки, в том числе путем проведения комплексных экспертных исследований.

Для наглядности сопоставим две ситуации разрешения споров о стоимости: 1) проверку отчета на соответствие требованиям законодательства (банки, госорганы, комиссии, дисциплинарные комитеты и др.) на основании ст. 12 Закона 135-ФЗ; 2) встречную оценку в соответствии со ст. 13 Закона 135-ФЗ.

В первом случае отчет об оценке, предоставленный оценщиком, является одним из доказательств, которые оцениваются судом наряду с другими по общему правилу относимости и допустимости. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, – достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

При наличии двух отчетов оценки одного объекта спор о стоимости подлежит рассмотрению в суде. При этом суд может назначить дополнительную оценку (что практически не реализуется) или судебную экспертизу.

Преимущество второго варианта состоит в том, что назначенный эксперт действует в интересах правосудия. Он незаинтересованное лицо, проводящее объективное и всестороннее⁸ исследование.

В понятие «всесторонне» можно вкладывать разные смыслы:

– Пространственный. Всесторонность может поддерживаться пространственной трехмерной цифровой моделью здания и основания или совокупностью плоских чертежей (фасадов, планов, разрезов).

– Познавательный. Рассмотрение объекта исследования методами разных наук: строительной механики, строительной физики, теплофизики, экономики строительства, организации строительства, квалитметрии, оценки эффективности инвестиционных и других проектов.

– Проектный. Имеется в виду проектный метод принятия решений, основанный на изучении ситуации и синтезе (генерации) возможно большего количества реальных проектных решений [12].

– Многофакторный. Необходимо учитывать все существенные факторы, влияющие на результат экспертизы, в том числе факторы стоимости (например, местоположение, надежность несущих конструкций, звукоизоляция, инсоляция). Квалитметрия позволяет свести многочисленные свойства и характеристики здания в один показатель – коэффициент качества [13].

– Объектов-аналогов. Каждый объект-аналог – это мнение участника рынка, на которое опирается эксперт. И он должен принимать в расчет все аналоги, а не отказываться от некоторых на основании «несоответствия рынку». В этом смысле, всесторонность – это учет всех аналогов, соответствующих критериям отбора.

– Процессуальный. Необходимо учитывать в экспертизе мнения сторон, если они выражены в форме документов доказательного характера, приобщенных к делу (отчетов об оценке, рецензий, отзывов, позиций и др.).

Экспертное исследование обеспечивает всесторонность в самом широком смысле, в частности путем проведения комплексной или комиссионной экспертизы.

⁸ Всесторонний – это охватывающий все стороны чего-л., рассматривающий что-л. со всех сторон, обращающий внимание на все стороны чего-л. Всестороннее развитие. Всесторонний учет. Всестороннее обоснование. (Малый академический словарь).

Критика оценок и обвинения оценщиков и экспертов в нарушении законодательства

Оспаривание стоимости, определенной независимым оценщиком, на практике идет по пути проверки соответствия отчета законодательству, в первую очередь ФСО. Такую проверку осуществляют заказчики, надзорные органы (Банк России и др.), комиссии по оспариванию кадастровой стоимости, экспертные советы и дисциплинарные комитеты СРОО и т. д. Разработаны и широко используются специальные таблицы с перечнем формальных требований ФСО к отчетам об оценке. Часто проверка отчета сводится к заполнению такой таблицы.

Это, с одной стороны, позволяет оценочным компаниям создать шаблоны «совершенных отчетов об оценке», сохраняя за собой возможность по указанию разных значений стоимости внутри интервала в качестве единственной «наиболее вероятной» величины. Размытость и неопределенность критериев качества отчетов дополняет неопределенность самой оценки.

С другой – критик оценки может на законных основаниях дать как отрицательный, так и положительный отзыв на один и тот же отчет. Например, отвечая на вопрос суда о соответствии отчета требованиям законодательства, судебные эксперты заинтересованы, как правило, в отрицательном ответе. Они используют отработанные приемы, самыми распространенными являются обвинения в нарушении:

– п. 5 ФСО № 3, приверженность оценщиков трем принципам оценки (существенности и подтвержденности информации, а также невведения в заблуждение заказчика оценки и заинтересованных лиц);

– п. 226 ФСО № 7, требование сопоставимости аналогов и объекта оценки. В условиях отсутствия определения сопоставимости и определенных критериев любой объект из выбранного сектора рынка может быть назван как сопоставимым с объектом оценки, так и несопоставимым.

При этом критики легко добиваются цели: продвижение наиболее удобных методов оценки, устранение конкурентов, затягивания процесса с последующими повторными экспертизами и т. п.

Ситуации критики отчетов без предоставления альтернативной (встречной) оценки не заслуживают пристального внимания, так как опытные оценщики редко допускают ошибки

прямого нарушения формальных норм. Однако постоянно предпринимаются попытки (и не безуспешные) обвинения оценщиков в неправильном выборе аналогов, подходов и методов. Критика оценок – это препятствие правосудию, поскольку судебный процесс затягивается, отчет (экспертиза) признается недопустимым доказательством, а вновь назначенный эксперт вынужден начинать исследование с начала.

Методические рекомендации по проверке оценок (отчетов и заключений экспертов) должны быть частью научно-методического обеспечения судебной экспертизы. При этом эксперту необходимо опираться не на отчеты об оценке, а на практику анализа достоверности.

Основополагающим вопросом проверки качества оценок является классификация и типология ошибок и обвинений.

1. Существенные и несущественные. Для «измерения существенности» ошибки применяется анализ чувствительности. Процедура, реализуемая в электронных таблицах с помощью построения «таблиц данных» и «точечных диаграмм», позволяет измерить в процентах или в рублях влияние изменения любого фактора стоимости на ее итоговое значение. При этом чувствительность может оказаться нулевой по двум причинам: 1) фактор стоимости может вообще не влиять на результат, поскольку он одновременно и увеличивает, и уменьшает стоимость, например, уровень инфляции (числитель) и коэффициент капитализации (знаменатель); 2) округление итогового значения стоимости (так, при округлении до трех значащих цифр значение 123 456 789 руб. будет округлено до 123 000 000 руб. или до 123 млн. руб., тогда ошибка в 499 000 руб. будет несущественной).

2. Технические и методические. Например, двойной счет, ошибки в формулах, в вычислениях (копирование формул в электронных таблицах). Владение приемами обнаружения и минимизации ошибок является важнейшим навыком судебного эксперта.

3. Критики оценки могут формулировать замечания субъективно, так как каждый специалист в области оценки использует свои собственные, отработанные практикой, приемы. При рецензировании отчета, содержащего иные подходы, может иметь место отрицательная оценка, основанная на собственном мнении, но оценщик имеет право на самостоятельный выбор метода. Проверяющий может сформулировать свою по-

зицию, при этом не в праве считать позицию другого нарушением законодательства.

4. Обвинения демагогического характера (во введении в заблуждение). Если судебный эксперт считает, что оценщик не привел в отчете важные сведения, то он имеет возможность привести их в своем заключении и обязательно численно оценить существенность влияния таких действий на результат экспертизы.

Чтобы выявление, обсуждение и оспаривание несущественных и не соответствующих законодательству нарушений не препятствовало правосудию, необходимо обязать критиков доказывать существенность обнаруженных ошибок и предоставлять в распоряжение суда альтернативную оценку. Мощным инструментом является дополнительная экспертиза в противовес повторной, которую целесообразно назначать только в случае обнаружения ошибок, столь существенных, что они дают основания суду признать заключение недопустимым доказательством и ставят под сомнение профессиональные знания оценщика или эксперта.

От рыночной стоимости к справедливой (равновесной)

Две оценки (инвестиционные стоимости), регламентируемые ФСО № 13, формируют начальный интервал стоимости, определяемой судебным экспертом. Если он узок, а стороны настроены на достижение компромисса, суд оперативно решит задачу посредством экспертизы.

В таких условиях возможно и примирение сторон: эксперт обоснует значение стоимости внутри интервала. При достаточной широте начального интервала возникает проблема его сужения, она решается с помощью судебной экспертизы в случае, если перед экспертом стоит вопрос о причинах расхождения оценок. Сужение интервала стоимости возможно за счет исправления ошибок оценщиков, а также сопоставления двух оценок в части выбора подходов, методов и аналогов.

В таблице 3 приведено сопоставление методов формирования рыночной (в соответствии с Законом 135-ФЗ) и справедливой стоимости в заключении судебного эксперта в соответствии с определением справедливой стоимости по МСО.

Схема (алгоритм) оценки в рамках трех подходов к оценке одинакова. Только в двух подходах сравнение аналогов происходит

Таблица 3. Формирование рыночной или справедливой стоимости

Table 3. Market or fair value formation

№	Этап оценки	Продавец	Покупатель	Эксперт
1	Описание объекта оценки	Приукрашивание свойств объекта	Очернение объекта	Баланс свойств – SWOT-анализ
2	Анализ рынка	Увеличение стоимости за счет повышения цен	Платежеспособный спрос падает, цены должны снижаться	Построение сценариев
3	Выбор НЭИ	Самое доходное	Текущее	«Осторожно» с НЭИ
4	Выбор подходов и методов	СП+ДП+ЗП	СП	ДП – два сценария; ЗП – с учетом износов; СП – обязательно
5	Отбор аналогов	3-6 и самые дорогие	3-6 и самые дешевые	Все доступные аналоги
6	Корректировки	Средние значения – максимальные из разных справочников	Средние значения – минимальные из разных справочников	Модель $C = f(\text{факторы})$; оценка адекватности модели
7	Итоговое значение. Оптимизация	Подбор параметра и поиск решения	Подбор параметра и поиск решения	Интервал стоимости и конкретное число (точечное значение)
8	Фактическая база оценки	Инвестиционная стоимость продавца	Инвестиционная стоимость покупателя	Справедливая или равновесная (рыночная) стоимость

по доходам (доходный подход) или по затратам (затратный подход). Выбор аналогов является ключевым этапом реализации всех трех подходов.

Рекомендуется все параметры, участвующие в оценке, приводить в заключении эксперта в виде четырех значений по их выборке: минимального, максимального, среднего, медианы. Эта простая техническая операция позволяет увидеть причины расхождения стоимостей в оценках, представленных сторонами спора.

Использование справочников оценщиков, как единственного источника информации о важных величинах сравнения, на практике приводит к тому, что диапазоны рыночных цен при корректировках не сужаются или сужаются незначительно. Тогда оценщик вынужден применять к скорректированным ценам процедуры взвешивания, при этом возникают две проблемные ситуации:

– Изначально выбраны аналоги с близкими ценами. Тогда вся оценка сводится к процедуре выбора аналогов и этот выбор полностью предопределяет результат оценки.

– Изначально выбраны аналоги с различающимися ценами, и различия сохранились в процессе корректировок. В этом случае оценщик не может ответить на главные вопросы: «Почему аналоги имеют разные цены?», «От чего зависят цены (и

стоимость)?». Такие оценки формально не противоречат законодательству об оценочной деятельности, но противоречат законодательству о судебной экспертизе, так как не могут быть признаны соответствующими требованию о всесторонности и объективности исследования.

Значительное количество аналогов (10–30) позволяет реализовать расчетные модели. Математические модели стоимости можно представить как разные формы одной модели, связывающей цены аналогов, их свойства (матрица свойств) с искомой стоимостью объекта оценки.

Для любой формы модели стоимости необходимо провести ее графическую интерпретацию (визуализацию), построить графики и диаграммы; провести ее качественный анализ, анализ значимости (весов) факторов и характера их влияния на цены (анализ существенности или чувствительности). Модель, связывающая стоимость и качество, позволит ответить на вопросы суда о соотношении качества двух и более объектов капитального строительства.

Таким образом отправной точкой судебной стоимостной (оценочной) экспертизы могут быть две оценки, представленные сторонами спора. Они должны содержать расчеты стоимости, так как оспорить оценку может только другая (встречная), что прямо предусмотрено требованиями Закона 135-ФЗ.

При проведении экспертизы необходимо проанализировать все проведенные оценки, в том числе расчеты. При обнаружении ошибок на них следует указать, их анализ позволяет в экспертизе получить безошибочный результат. Это первый (начальный) этап формирования справедливой стоимости – формирование начального интервала (диапазона) стоимости, справедливой стоимости.

В большинстве случаев в поставленных на разрешение эксперта вопросах, термин «рыночная стоимость» должен быть заменен на термин «справедливая стоимость». На современном этапе возможно использование алгоритма формирования справедливой стоимости как более общей базы оценки по отношению к рыночной стоимости.

Сравнение (сопоставление) двух оценок осуществляется математическими методами с отражением в модели стоимости позиций сторон спора. Задача эксперта – выявить те параметры модели оценки, которые определяют расхождения в оценках (критические параметры) и представить сторонам спора и суду спецификацию критических параметров, их влияние на стоимость и решения по определению этих параметров. Этот процесс называется конвергенцией или синтезом двух оценок.

Экспертные мнения (индивидуальные и коллективные из справочников) могут использоваться только как вспомогательные (поверочные). Судебная экспертиза строится на фактах и на математическом моделировании.

В случае недостаточной ясности заключения эксперта, а также при возникновении новых вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств может быть назначена дополнительная судебная экспертиза.

Во многих областях используются разные методы решения задач. Например, в строительной механике – метод сил, метод перемещения, смешанный метод; в сметном деле – ресурсный, базисно-индексный, комбинированный.

Во всех случаях теория рекомендует параллельное использование двух и более методов, если они независимы друг от друга. Практики используют методы, которые позволяют получить нужное решение при минимальных затратах. Например, в строительной механике около 50 лет используется только метод перемещений, так как он

проще в программировании (метод конечных элементов). Отсутствие альтернативы в исследовании надежности зданий и сооружений и в технической экспертизе компенсируется (частично):

- численными экспериментами, вариантными расчетами;
- экспериментами на физических (масштабных) моделях;
- профессиональным анализом причин и последствий аварий и катастроф.

В строительной механике для формирования выводов о свойствах и о состоянии зданий и сооружений не используются опросы экспертов. Выводы о причинах аварий и катастроф не формируются путем индивидуальных и коллективных экспертных оценок. Один корректный поверочный расчет надежнее мнений любых экспертов.

Численные эксперименты в стоимостной экспертизе возможны, но используются крайне редко. Эксперименты в экономике не проводятся или проводятся совсем не с целью исследования чего-либо. Но эксперименты проводятся в психологии, социологии, поведенческой экономике и других гуманитарных науках.

Для оценки недвижимости такие методики пока отсутствуют. Аварии и катастрофы в экономике (банкротства, нереализованные проекты, кризисы разного рода) не исследуются.

В 2021 г. в оценке доминировали оптимистические прогнозы и делались выводы о небывалом росте цен на первичном рынке жилья, несмотря на предостережения не только специалистов, но и президента РФ⁹. Но те, кто добился монопольного положения на рынке продолжали продавать под лозунгом «Покупай сегодня – завтра будет дороже».

Методология проведения судебной экспертизы всесторонне и в полном объеме с учетом анализа и сопоставления двух и более приобщенным к материалам дела оценок, рецензий, первичных и повторных экспертиз, если это указано в вопросе суда, вполне обоснована.

Досудебное разрешение конфликтов

Целью гражданского и арбитражного судопроизводства является разрешение

⁹ Путин поручил ФАС проверить рост цен на жилье.
<https://www.rbc.ru/society/08/04/2021/606efdb09a79472934b87a8b>

конфликтов, по возможности мирным путем (ст. 2 ГПК РФ и п. 6 ст. 2 АПК РФ).

Альтернативные способы урегулирования споров (посредничество, примирение, переговоры, предварительная оценка нейтральной стороной и др.) в нашей стране используются давно (например, положение о третейском суде для разрешения хозяйственных споров между объединениями, предприятиями, организациями и учреждениями¹⁰). Тем не менее достаточно продолжительное время правовой регламентации подвергалась только деятельность третейских судов.

Принятие Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» изменило направление в развитии альтернативных способов урегулирования споров.

Сегодня разрешение сторонами разногласий в досудебном порядке реализуется в соответствии со ст. 4 ч. 5 АПК РФ, ст. 4 ч. 3 КАС РФ, ст. 132 ГПК РФ. Главной целью является выработка договоренностей, которые полностью исчерпают разногласия, не доводя до судебного разбирательства.

В процессе разрешения споров относительно оценки недвижимости также может быть применено досудебное разбирательство [14]. Проведение досудебной оценочной экспертизы недвижимости может способствовать мирному принятию решения в кратчайшие сроки. Обоснованное и логичное заключение эксперта позволяет увидеть объективную сторону предмета переговоров и принять обоюдно удовлетворяющее всех решение.

Урегулирования споров с учетом заключения досудебной оценочной экспертизы недвижимости может иметь следующие преимущества:

- экономия времени;
- минимальные денежные затраты;
- возможность сохранения деловой репутации;
- принятое решение в той или иной мере удовлетворяет интересы всех сторон;
- отсутствие негативных последствий.

¹⁰ Положение о третейском суде для разрешения хозяйственных споров между объединениями, предприятиями, организациями и учреждениями» (утв. постановлением Госарбитража СССР от 30 декабря 1975 г. № 121) (ред. от 28 июня 1991 г.).

Мирное разрешение споров о стоимости

Сторонам конфликта необходимо сформулировать свои позиции не только в форме интервала стоимости и/или конкретного числа (величины стоимости), но и в форме алгоритма (формулы) стоимости. Форма предоставления таких расчетов может быть произвольная, краткая [15].

В роли медиатора выступает специалист, который производит проверку и сопоставление расчетов сторон, исправляет ошибки, выявляет критические параметры и организует их обсуждение. Если удастся договориться о значениях критических параметров, то эта договоренность порождает и справедливую стоимость объекта спора. Если договориться о значениях критических параметров не удастся, спор переносится в суд.

При наличии ряда методик для производства судебной экспертизы стороны должны понимать, что судебная экспертиза может привести к такому же выводу. Затраты на осуществление примирительной процедуры будут в несколько раз меньше, чем затраты сторон при судебном разрешении споров.

Заключение

Научно-методическое обеспечение экспертной деятельности в виде ряда операционных методик в области разрешения споров о стоимости объектов недвижимости должны разрабатывать не представители оценочного бизнеса, а специалисты, выражающие общественные интересы в этой сфере (ученые вузов, НИИ, независимые эксперты).

НМО следует направить на разрешение основных проблем – множественности и существенных различий результатов оценки; на обеспечение поддержки состоятельности сторон; на учет современных достижений строительной науки и науки о судебной экспертизе, а также оценочной деятельности, отраженных прежде всего в актуальных ФСО и МСО.

Исследовательский характер экспертизы (объективность, полнота, всесторонность) – неотделимая часть НМО. Главными объектами исследования являются объекты недвижимости (земельные участки, объекты капитального строительства, единые объекты недвижимости). А определяемый вид стоимости (рыночная, инвестиционная, ликвидационная, справедливая стои-

мость по МСФО, справедливая стоимость по МСО, другие) – это одни из сложных свойств объекта недвижимости наряду с безопасностью, надежностью, качеством, полезностью.

Судебные эксперты, привлекаемые к экспертизе определенного вида стоимости земельных участков, зданий и сооружений, должны обладать профессиональными знаниями как в области строительства, так и в области оценки. Не исключено проведение комиссионной или комплексной экспертизы. Углублению знаний об объекте исследования часто может способствовать не повторная, а дополнительная экспертиза.

НМО должно основываться на фактических данных и разделять факты (в виде

информации для исследования, например, об объектах-аналогах), выявленные в процессе экспертизы, и мнение судебного эксперта или других людей. Результат экспертизы определенного вида стоимости – это расчетная величина, полученная путем реализации алгоритма оценки (математического моделирования). Исходные данные (фактические данные – информация для исследования) не могут быть проигнорированы, а должны отражаться в качестве данных для расчета вида стоимости. Игнорирование информации может рассматриваться как отклонение от требований законодательства о судебно-экспертной деятельности и привести к недопустимому доказательству.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Судебная оценочная экспертиза и федеральные стандарты оценки / Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Специальные экономические знания в судопроизводстве» (Москва, 7 апреля 2017 г.). М.: Университет им. О.Е. Кутафина (МГЮА), 2017. С. 237–243.
2. Волович Н.В. Установление стоимости имущества в судебной экспертизе. Особенности определения стоимости земельных участков при их изъятии для государственных нужд в рамках судебной экспертизы / Круглый стол Союза финансовых экономических судебных экспертов «Теория и практика судебной экспертизы при рассмотрении экономических споров и дел в уголовном, гражданском, арбитражном и административном судопроизводстве» (Москва, 29 марта 2019 г.). М.: Российский государственный университет правосудия (РГУП), 2019.
3. Чеснокова Е.В. Процессный подход в судебно-экспертной деятельности как формализованное отражение ее этапов и алгоритмов // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 4. С. 56–65. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-56-65>
4. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Особенности трактовки и реализации прав эксперта при назначении и производстве судебной строительно-технической экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 2. С. 113–128. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-2-113-128>
5. Международные стандарты оценки 2017 / Пер. с англ., под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. М.: Российское общество оценщиков, 2017. 168 с.
6. Петров К.Л. О стоимостной экспертизе, ее месте в системе родов (видов) судебных

REFERENCES

1. Kozin P.A., Kuznetsov D.D. Forensic Cost Evaluation and Federal Appraisal Standards. *Materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference with International Participation "Specialized Economic Knowledge in Legal Proceedings"* (Moscow, April 7, 2017). Moscow, Universitet im. O.E. Kutafina (MGYuA), 2017. P. 237–243. (In Russ.).
2. Volovich N.V. Establishing the Value of Property in Forensic Examination. Particularities of Determining the Value of Land Plots During Their Withdrawal for State Needs in the Framework of Forensic Examination. *Round Table of the Union of Financial Economic Forensic Experts "Theory and Practice of Forensic Examination in Economic Disputes and Cases in Criminal, Civil, Arbitration and Administrative Proceedings"* (Moscow, March 29, 2019). Moscow: Rossiiskii gosudarstvennyi universitet pravosudiya (RGUP), 2019. (In Russ.).
3. Chesnokova E.V. The Process Approach in Forensic Activity as a Formalized Reflection of Its Stages and Algorithms. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2020. Vol. 15. No. 4. P. 56–65. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-56-65>
4. Butyrin A.Yu., Stativa E.B. Aspects of the Interpretation and Implementation of Expert's Rights in the Appointment and Production of Forensic Construction and Technical Examination. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2020. Vol. 15. No. 2. P. 113–128. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-2-113-128>
5. *International Valuation Standards 2017* / Trans. from English. ed. by I.L. Artemenkov, S.A. Tabacova. Moscow: Rossiiskoe obshchestvo otsenshchikov, 2017. 168 p.
6. Petrov K.L. Forensic Valuation, Its Place in the Typological Nomenclature of Forensic Investi-

- экспертиз, проводимых в СЭУ Минюста России, и о пределах экспертной компетенции при проведении стоимостных исследований // Теория и практика судебной экспертизы. 2015. № 4 (40). С. 70–76.
7. Ревунов А.А. Нормативные основы производства судебных строительно-технических экспертиз // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 4. С. 32–39. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-32-39>
 8. Ревунов А.А. Исходные данные для производства судебных строительно-технических экспертиз разрушенных зданий или сооружений // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Т. 15. № 2. С. 91–100. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-2-91-100>
 9. Талер Р., Санстейн К. *Nudge. Архитектура выбора. Как улучшить наши решения о здоровье, благосостоянии и счастье.* М.: Манн, Иванов и Фербер, 2017. 240 с.
 10. Лейфер Л.А. Почему популярные методики оценки недвижимости приводят к результатам, несовместимым со здравым смыслом? (К вопросу о безопасности добросовестного оценщика) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 2. С. 50–60. <https://readera.org/170172275>
 11. Ленин В.И. Заключительное слово по докладу о продовольственном налоге / X Всероссийская конференция РКП(б), 27 мая 1921 г. ПСС, 5-е изд. Т. 43. С. 328.
 12. Джонс Дж.К. Методы проектирования. М.: Мир, 1986. 326 с.
 13. Азгалъдов Г.Г. Квалиметрия в архитектурно-строительном проектировании. М.: Стройиздат, 1989. 272 с.
 14. Летяев В.А., Ломакина О.Е. Правовая медиация в разрешении конфликтов и споров. Учебно-методическое пособие. Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2010. 48 с.
 15. Сигел А., Этцкорт А. Кратко. Ясно. Просто. М.: Олимп-Бизнес, 2016. 256 с.
 7. Revunov A.A. Regulatory Framework of the Conduct of Forensic Construction Examination. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2020. Vol. 15. No. 4. P. 32–39. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-4-32-39>
 8. Revunov A.A. Input Data for Forensic Construction and Technical Expertise of Destroyed Buildings. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2020. Vol. 15. No. 2. P. 91–100. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-2-91-100>
 9. Thaler R., Sanstein K. *Nudge. Architecture of Choice*. Moscow: Mann, Ivanov and Ferber, 2017. 240 p. (In Russ.).
 10. Leifer L.A. Why Popular Methods of Assessment of Real Estate Lead to Results Contrary to Common Sense? (The Question of Safety of a Good Appraiser). *Property Relations in the Russian Federation*. 2017. No. 2 (185). P. 50–60. (In Russ.). <https://readera.org/170172275>
 11. Lenin V.I. Closing Remarks on the Report on the Food Tax, *X All-Russian Conference of the RCP(b)*, May 27, 1921. PSS, 5th ed. Vol. 43. P. 328. (In Russ.).
 12. Jones J.C. *Design Methods*. Moscow: Mir, 1986. 326 p. (In Russ.).
 13. Azgal'dov G.G. *Qualimetry in Architectural and Construction Design*. Moscow: Stroizdat, 1989. 272 p. (In Russ.).
 14. Letyaev V.A., Lomakina O.E. *Legal Mediation in Courts and Disputes. Educational and Methodical Guide*. Volgograd: Volgogradskoe nauchnoe izdatel'stvo, 2010. 48 p. (In Russ.).
 15. Sigel A., Ettskorn A. *Briefly. Explicitly. Simply*. Moscow: Olimp-Biznes, 2016. 256 p. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Иванов Дмитрий Валерьевич – к. юр. н., доцент, заведующий кафедрой судебных экспертиз Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета; e-mail: dmivanov@lan.spbgasu.ru

Карнаухова Оксана Геннадьевна – к. юр. н., доцент кафедры судебных экспертиз Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета; e-mail: oksana309@list.ru

Козин Петр Александрович – д. т. н., профессор, старший эксперт по определению стоимости ООО «РМС-ОЦЕНКА»; e-mail: petrkozin@yandex.ru

ABOUT THE AUTHORS

Ivanov Dmitrii Valer'evich – Candidate of Law, Associate Professor, Head of Department of Forensics, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (SPbGASU); e-mail: dmivanov@lan.spbgasu.ru

Karnaukhova Oksana Gennad'evna – Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor of Forensics, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (SPbGASU); e-mail: oksana309@list.ru

Kozin Petr Aleksandrovich – Doctor of Technical Sciences, Professor, senior expert in cost determination “RMS-Evaluation”; e-mail: petrkozin@yandex.ru

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич – к. т. н., доцент, главный специалист отдела государственной кадастровой оценки ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»; e-mail: ddkspb@yandex.ru

Kuznetsov Dmitrii Dmitrievich – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Chief Specialist of the Department of State Cadastral Valuation at the Leningrad Regional Institution of Cadastral Valuation; e-mail: ddkspb@yandex.ru

Статья поступила: 01.03.2022

После доработки: 26.05.2022

Принята к печати: 01.06.2022

Received: March 01, 2022

Revised: May 26, 2022

Accepted: June 01, 2022