

Использование публичных данных в судебных экспертизах по определению стоимости объектов недвижимости: проблемы, ограничения, возможности

 А.Ю. Бутырин^{1,2}, В.М. Круглякова^{3,4}, И.А. Шпилова^{3,5}

¹ Федеральное бюджетное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, Москва 109028, Россия

² ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», Москва 129337, Россия

³ ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж 394026, Россия

⁴ ООО «Финансовый-консалтинг», Воронеж 394036, Россия

⁵ Федеральное бюджетное учреждение Воронежский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, Воронеж 394006, Россия

Аннотация. Одна из проблем судопроизводства – определение пределов полномочий судебного эксперта при формировании им массива исходных данных, структура и содержание которого обеспечивала бы полное и всестороннее исследование по вопросам, поставленным перед ним органом (лицом), назначившим экспертизу. В статье предложена и обоснована возможность обеспечения полноты указанных исходных данных, приведены вытекающие из положений закона аргументы относительно нейтрализации традиционных направлений критики эксперта в этой части при его допросе в ходе судебного заседания по данному им заключению.

Ключевые слова: стоимость недвижимости, судебная экспертиза, оценочная деятельность, доказательства, объекты-аналоги

Для цитирования: Бутырин А.Ю., Круглякова В.М., Шпилова И.А. Использование публичных данных в судебных экспертизах по определению стоимости объектов недвижимости: проблемы, ограничения, возможности // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. Том 14. № 1. С. 24–29. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2019-14-1-24-29>

The Application of Public Data in Forensic Real Estate Valuations: Problems, Limitations, Opportunities

 Andrei Yu. Butyrin^{1,2}, Victoriya M. Kruglyakova^{3,4}, Irina A. Shipilova^{3,5}

¹ The Russian Federal Centre of Forensic Science of the Russian Federation Ministry of Justice, Moscow 109028, Russia

² National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow 129337, Russia

³ Voronezh State Technical University, Voronezh 394026, Russia

⁴ Limited Liability Company 'Financial-Consulting', Voronezh 394036, Russia

⁵ Voronezh Regional Center of Forensic Science of the Russian Federation Ministry of Justice, Voronezh 394006, Russia

Abstract. One of the problems with the practice of legal proceedings is the determination of the legal authority limits of a forensic expert when he forms an array of initial data, the structure and content of which would provide a full and comprehensive research of the issues put before him by the body (person) having appointed the examination. The possibility of the specified initial data completeness ensuring is suggested and substantiated in the article, arguments arising from the provisions of the law concerning neutralization of the traditional criticism directions of the expert in this part during his interrogation in the course of judicial proceedings on his conclusion are adduced.

Keywords: property value, forensic expertise, appraisal, evidence, comparable objects

For citation: Butyrin A.Yu., Kruglyakova V.M., Shipilova I.A. The Application of Public Data in Forensic Real Estate Valuations: Problems, Limitations, Opportunities. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2019. Vol. 14. No. 1. P. 24–29. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2019-14-1-24-29>

Необходимость определения стоимости недвижимости в промышленной, жилищной и градостроительной сферах возникает в уголовном судопроизводстве при расследовании дел, связанных с приобретением или сбытом имущества, добытого заведомо преступным путем (ст. 175 УК РФ), с незаконным получением кредита (ст. 176 УК РФ), с преднамеренным (ст. 196 УК РФ) и фиктивным (ст. 197 УК РФ) банкротством и пр. В гражданском и арбитражном процессах специальные знания эксперта востребованы при судебном рассмотрении исков о последствиях недействительных и ничтожных сделок, признании сделки недействительной (ст. 166–170 ГК РФ), споров о правах и законных интересах лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Определение стоимости недвижимости – важная составляющая исследований, которые оказываются востребованными и вне судопроизводства, – в процессе развития экономических отношений при управлении собственностью. В связи с этим услуги профессионального оценщика становятся необходимы не только в системе ипотечного кредитования, но и в инвестиционной сфере (при реализации инвестиционных контрактов), при отчуждении или сдаче в аренду имущества государственного и муниципального уровня собственности, а также при управлении имуществом хозяйственных обществ, в том числе госкорпораций и предприятий с государственным участием [1].

Как правило, в условиях нестабильной рыночной конъюнктуры в связи с различными изменениями в экономике и политике повышается уровень конфликтности имущественных и иных споров, разрешаемых в судебном порядке. Активизируются и следственные органы, которые тем или иным образом связаны с определением стоимости недвижимости.

Не менее значимым в последние годы оказывается определение стоимости земельных участков и объектов капитального строительства при оспаривании кадастровой стоимости объектов на основании установления их рыночной стоимости. Конфликт интересов в этой части разрешается как в досудебном, так и в судебном порядке [2].

Одной из проблем проведения стоимостных исследований является обеспечение их полноты в условиях процессуальных ограничений по сбору исходных данных. В стране нет единой системы мониторинга

рынка недвижимости, поэтому применяются разнообразные подходы к выбору и интерпретации показателей, характеризующих состояние различных сегментов рынка. В этих условиях остро стоит проблема унификации подходов к процедуре сбора данных и определению объемов информации, обеспечивающих максимальную достоверность выводов эксперта при проведении стоимостных исследований.

В таблице (с. 26) представлены результаты сравнения нормативно-процессуальных норм, регулирующих процесс и содержание исследования в оценочной и судебно-экспертной деятельности.

Существующие в представлении эксперта ограничения в сборе данных, необходимых для проведения исследования по определению стоимости объекта недвижимости, могут весьма значительно влиять на его выводы. Так, согласно нормам ФСО № 7, «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости»¹. При этом важным этапом анализа рынка является «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен»².

Возникает вопрос: как в условиях ограниченных процессуальных возможностей в сборе данных, необходимых для проведения исследования, обеспечить соблюдение требования «полноты исследования», предусмотренного законодательством в судебно-экспертной деятельности?

Будучи ограниченным в способах получения информации о рынке недвижимости в судопроизводстве, эксперт не может провести полноценное исследование рыночных показателей и собрать максимальный объем внешней информации о ценах сделок и предложений по объектам из сегмента рынка, к которому относится исследуемый объект. Как следствие, в отличие от работы над отчетом об оценке, при составлении заключения эксперта отсутствует, на первый

¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (п. 11, раздел V) Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

² Там же.

Таблица. Сопоставление некоторых характеристик судебно-экспертной и оценочной деятельности
Table. Comparison of some of forensic and appraisal activities characteristics

Оценочная деятельность	Судебно-экспертная деятельность
Итоговый документ	
Отчет об оценке, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости.	Заключение эксперта – письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных экспертом.
Принципы описания	
<p>Принцип существенности: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Принцип проверяемости: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.</p> <p>Принцип однозначности: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>	<p>Принцип объективности: эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе в пределах соответствующей специальности – всесторонне и в полном объеме.</p> <p>Принцип всесторонности: определение всех свойств, сторон, отношений и характеристик исследуемого объекта, имеющих отношение к предмету экспертизы.</p> <p>Принцип полноты: использование всего разнообразия дополняющих друг друга методов исследования и исследование всех предоставленных в распоряжение эксперта материалов.</p> <p>Принцип проверяемости: заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов, и на базе общепринятых научных и практических данных.</p>
Использование внешней информации	
Процесс сбора внешней информации не ограничен. Допускается применение экспертного метода с привлечением любых специалистов и проведением их опроса с целью обоснования того или иного вывода. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки – либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.	<p>Процесс сбора внешней информации, необходимой эксперту для решения поставленных вопросов, имеет ряд ограничений.</p> <p>Эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для производства судебной экспертизы.</p> <p>Эксперт использует общедоступные публичные источники для поиска информации, относящейся к объектам, схожим с объектом исследования. Применение экспертного метода с привлечением любых специалистов и проведением их опроса с целью обоснования того или иного вывода по объекту исследования при производстве экспертизы недопустимо.</p> <p>Привлечение других экспертов для решения вопросов, поставленных перед экспертом, возможно только с разрешения органа или лица, назначившего экспертизу, по соответствующему ходатайству эксперта.</p> <p>В заключении эксперта указываются ссылки (предоставляются скриншоты, копии материалов) на источники информации, использованные экспертом, которые позволяют проверить обоснованность и достоверность выводов.</p>
Требования к исходным документам	
Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; к отчету прикладываются их копии.	Эксперт исходит из тех материалов об объекте исследования, которые представлены органом, лицом, назначившим экспертизу. При необходимости эксперт запрашивает дополнительные сведения и материалы об объекте исследования у органа, лица, назначившего экспертизу (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ, ст. 25.9 КоАП РФ, ст. 49 КАС РФ).

взгляд, процессуальная возможность сформировать первичную выборку сопоставимых объектов и наиболее объективным и обоснованным образом определить состав объектов-аналогов для проведения непосредственного расчета стоимости объекта. Ограничения (преимущественно мнимые) в области информационного обеспечения производства судебной экспертизы, свя-

занной с определением стоимости недвижимости, фактически создают угрозу достоверности выводов эксперта, использующего лишь часть информации, имеющей важное значение для расчета стоимости объекта.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости характеризуется тем, что массив необходимых для исследования

исходных данных сосредоточен не только в самом объекте судебно-экспертной оценки (будь то здание, сооружение или земельный участок) и документах, в которых отражены ценообразующие характеристики конкретного объекта (проектной, исполнительной, договорной, а также иной документации), но и в источниках, отражающих состояние рынка в том его сегменте, к которому относится объект недвижимости, вовлеченный в сферу судопроизводства. Последние в распоряжение эксперта, как правило, не предоставляются. Правомерность самостоятельного обращения эксперта к этим источникам, возможность их использования наряду с другими процессуальными аспектами работы эксперта³ [3–4] достаточно часто становятся поводом для весьма острой полемики в ходе судебного заседания при допросе эксперта по данному им заключению.

Рассмотрим этот вопрос подробнее, выделив в нем два организационных аспекта:

1) эксперт самостоятельно обращается к открытым источникам информации: профильным журналам, бюллетеням, содержащим данные результаты анализа рынка недвижимости того или иного сегмента, соответствующие интернет-издания и пр.;

2) эксперт обращается с официальными запросами в организации и учреждения, располагающие данными, характеризующими те или иные тенденции развития (спада) рынка недвижимости, а также иными сведениями, необходимыми либо имеющими определенное значение для обеспечения объективности и всесторонности проведения судебно-экспертного исследования.

И в первом, и во втором случае никаких препятствий процессуального характера к выполнению указанных познавательных действий нет. Существуют только достаточно прочно укоренившиеся на практике заблуждения, порождающие ложную аргументацию противоправности указанных способов формирования массива исходных данных, необходимых и достаточных для производства экспертизы.

В первом случае заблуждения обусловлены необоснованно широкой трактовкой предусмотренного процессуальным законодательством и Федеральным законом от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государствен-

ной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о ГСЭД) запрета на самостоятельное соби- рание материалов для производства экспертизы (п. 2 ч. 4. ст. 57 УПК РФ, ч. 2 ст. 85 ГПК РФ, ст. 16 Закона о ГСЭД). При такой ошибочной трактовке к указанным материалам относят как документы об объекте экспертизы (проект на возведение конкретного здания, технический паспорт территориального БТИ на определенное здание или помещение, кадастровый паспорт земельного участка и пр.), так и периодические издания, а также иные источники, содержащие сведения о схожих с объектом экспертизы объектах-аналогах либо об обобщенных объектах (ГОСТы на те или иные типы, виды продукции строительной индустрии⁴; СанПиНы, регламентирующие те или иные технологические процессы возведения зданий⁵, и др.).

Лицо (орган), назначающий экспертизу, определяет круг материалов, направляемых эксперту, исходя из конкретных обстоятельств дела. Процессуальное законодательство не разъясняет, что следует понимать под такими материалами. В ст. 10 Закона о ГСЭД фигурирует понятие объектов экспертного исследования. В соответствии с ним под понятие объекта экспертизы подпадают собственно исследуемые объекты [5, с. 97] – здания, сооружения и участки местности, документы [6, с. 43]. Иными словами, здания, сооружения, участки местности, а также предоставляемые эксперту следователем или судом (судьей) документы следует считать объектами экспертного исследования или объектами экспертизы.

Критерием деления материалов, не предоставленных в распоряжение эксперта органом (лицом), назначившим экспертизу, на те, которые он вправе «собирать», и те, в отношении которых он это делать неправомо- чен, является, таким образом, принадлежность данных в них к объекту экспертизы. Если они так или иначе характеризуют или

⁴ Например, ГОСТ 13015-2012. Изделия бетонные и железобетонные для строительства. Общие технические требования. Правила приемки, маркировки, транспортирования и хранения. М.: Стандартинформ, 2018.

⁵ Например, СП 48.13330.2011. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004. М.: Минрегион России, 2010; СП 63.13330.2012. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003. М.: Минстрой России, 2015; СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83. М.: Стандартинформ, 2017.

³ См.: Масаладжиу Р. Как оспорить заключение экспертизы, которую назначил арбитражный суд. М.: Система Юрист, 2018; и др.

содержат информацию об объекте экспертизы, то эксперт не вправе самостоятельно осуществлять их поиск, а получив их в свое распоряжение – использовать в процессе исследования. Но если же информация в них относится к схожим, обобщенным объектам, но не к собственно объекту экспертизы, то эксперт вправе собирать и использовать их в судебно-экспертном исследовании.

Таким образом, эксперт правомочен использовать содержащуюся на бумажных и электронных носителях, опубликованную в сети Интернет информацию об объектах, которые являются аналогами для объекта судебно-экспертной оценки, данные о тех или иных особенностях и тенденциях рынка недвижимости, различные характеристики месторасположения объекта, влияющие на его стоимость, иными словами – любую информацию, имеющую отношение к предмету судебной экспертизы, но не затрагивающую непосредственно объект судебной экспертизы.

То же самое можно сказать и о нормативно-регламентирующих источниках не о конкретных, а о неких обобщенных объектах. Эти источники «роднит» с описанными выше то обстоятельство, что содержащиеся в них сведения близки, но не тождественны сведениям о собственно объекте экспертизы. Эта дистанцированность и позволяет эксперту самостоятельно собирать и использовать в своих исследованиях такого рода материалы. При этом на практике существенных возражений против использования экспертом нормативно-регламентирующей документации не возникает; мы упоминаем об этом только для того, чтобы подчеркнуть их общность, подтверждающую возможность использования любой «открытой» информации.

Во втором случае ситуация схожа, только она предполагает, что эксперт направляет запрос за подписью руководителя экспертного учреждения в организации, обладающие документами, необходимыми для производства экспертизы. Здесь действует тот же принцип: не является выходом за пределы правомочий эксперта запрос документов, характеризующих обобщенные, схожие с объектом экспертизы иные объекты. Такую возможность подтверждает смысл ч. 3 ст. 85 ГПК РФ. Ссылаясь на это положение процессуального закона, судебная практика идет по пути

предоставления судебному эксперту возможности самостоятельно запрашивать необходимые для исследования материалы. Так, в апелляционном определении от 06.08.2017 судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда, рассмотрев апелляционную жалобу К. на решение Каширского городского суда Московской области от 22.12.2016 по иску АО Банк «Клиентский» в лице конкурсного управляющего государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов» к К. о взыскании задолженности по кредитному договору, в частности определила: *«...разъяснить эксперту о его праве самостоятельно истребовать необходимые документы для проведения экспертизы»*. Такая позиция подтверждается также определением Люблинского районного суда города Москвы от 21.07.2017 по иску А. к ООО «СК «Согласие» о взыскании страхового возмещения, в котором суд разрешает *«эксперту запрашивать иные материалы и сведения, необходимые для проведения экспертизы»*.

Таким образом, и во втором случае, когда документы содержат сведения об объектах, схожих с объектом экспертизы, декларируется право эксперта запрашивать их как материалы, необходимые ему для производства экспертизы.

Обобщая указанные выше проблемы, авторы считают важным отметить, что при производстве судебной экспертизы, связанной с определением стоимости объекта недвижимости, для обеспечения объективности, всесторонности и полноты исследования эксперт вправе использовать внешнюю информацию. При этом, наряду со справочными данными, аналитическими материалами и другими публикациями, содержащими обобщенные сведения о рынке недвижимости и его отдельных показателях, опубликованные в открытых источниках, эксперт имеет право самостоятельно осуществлять сбор данных о ценах сделок и ценах предложений сопоставимых с рассматриваемым объектов, а также основных ценообразующих характеристиках. Ограничения в сборе и обработке данных касаются установления характеристик и свойств самого исследуемого объекта – в этой части любая информация об объекте недвижимости на любую дату может быть получена строго с соблюдением процессуальных ограничений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Круглякова В.М., Чеснокова Е.А. Оспаривание кадастровой стоимости как инструмент повышения экономической эффективности промышленных отраслевых объектов // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. 2017. № 5 (371). С. 32–36.
2. Бутырин А.Ю., Кулаков К.Ю. Исходные данные для проведения судебно-оценочных исследований // Теория и практика судебной экспертизы. 2011. № 3 (23). С. 34–41.
3. Орлов Ю.К. Заключение эксперта и его оценка по уголовным делам. Учеб. пособие. М.: Юрист, 1995. 64 с.
4. Костенко Р.В., Немира С.В. Достоверность заключения эксперта в уголовном процессе: монография. М.: Юрлитинформ, 2018. 147 с.
5. Герасименко В.В., Долин А.Н., Шипилова И.А. Решение экспертных вопросов, связанных с определением рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков, функционально связанных с ними. Метод. рекомендации для экспертов // Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве судебных строительно-технических экспертиз / Под ред. А.Ю. Бутырина. М.: РФЦСЭ, 2016. С. 7–264.
6. Комментарий к Федеральному закону «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» / Под ред. Ю.Г. Корухова, Ю.К. Орлова, В.Ф. Орловой. М.: ТК Велби, 2002. 192 с.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Бутырин Андрей Юрьевич – д. ю. н., заведующий лабораторией судебной строительно-технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, профессор кафедры организации строительства и управления недвижимостью Московского государственного строительного университета; e-mail: stroisud@mail.ru

Круглякова Виктория Марковна – д. э. н., профессор кафедры технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью Воронежского государственного технического университета, генеральный директор ООО «Финансовый-консалтинг»; e-mail: vinikat@mail.ru

Шипилова Ирина Алексеевна – к. ю. н., заведующая отделом строительно-технических и инженерных экспертиз ФБУ Воронежский РЦСЭ Минюста России, старший преподаватель кафедры технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью Воронежского государственного технического университета; e-mail: 9202299190@mail.ru

REFERENCES

1. Kruglyakova V.M., Chesnokova E.A. Feasibility of the Cadastre Value of the Real Estate as the Intrusion of Increasing the Economic Efficiency of Industrial Branched Objects. *Izvestiya Vysshikh Uchebnykh Zavedenii, Seriya Tekhnologiya Tekstil'noi Promyshlennosti*. 2017. No. 5 (371). P. 32–36. (In Russ.)
2. Butyrin A.Yu., Kulakov K.Yu. Initial data for the forensic evaluation research. *Theory and practice of Forensic Science*. 2011. No. 3 (23). P. 34–41. (In Russ.)
3. Orlov Yu.K. *Expert opinion and its assessment in criminal cases. Study guide*. Moscow: Yurist, 1995. 64 p. (In Russ.)
4. Kostenko R.V., Nemira S.V. *The credibility of expert opinion in criminal proceedings: a monograph*. Moscow: Yurлитinform, 2018. 147 p. (In Russ.)
5. Gerasimenko V.V., Dolin A.N., Shipilova I.A. The solution of expert issues on the market value determination of construction objects and functionally related to them land plots. Method. recommendations for experts. In: Butyrin A.Yu. (ed.). *Methodological recommendations for conducting value and transformation research during forensic construction and technical expertise*. Moscow: RFCFS, 2016. P. 7–264. (In Russ.)
6. Korukhov Yu.G., Orlov Yu.K., Orlova V.F. (eds.) *Commentary on the Federal Law 'On State Forensic Expert Activities in the Russian Federation'*. Moscow: TK Velbi, 2002. 192 p. (In Russ.)

ABOUT THE AUTHORS

Butyrin Andrei Yur'evich – Doctor of Law (habilitated degree), Head of the Laboratory of Construction Forensics of the Russian Federal Centre of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice, Professor at the Department of Construction and Property Management, Moscow State University of Civil Engineering; e-mail: stroisud@mail.ru

Kruglyakova Victoria Markovna – Doctor of Economics (habilitated degree), Professor at the Department of Technology, Organization of Construction, Expertise and Property Management of Voronezh State Technical University, Managing Director of the Limited Liability Company 'Financial-Consulting'; e-mail: vinikat@mail.ru

Shipilova Irina Alekseevna – Candidate of Law, Head of the Department of Construction and Engineering Forensics of Voronezh Regional Centre of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice, Senior Lecturer at the Department of Technology, Organization of Construction, Expertise and Property Management of Voronezh State Technical University; e-mail: 9202299190@mail.ru

Статья поступила 15.01.2019

Received 15.01.2019