

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ПАРФЕНОВ Роман Викторович

Выпускная квалификационная работа

**ПРЕЗУМПЦИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ (ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЙ АСПЕКТ)**

Направление 41.04.01 - "Юриспруденция"

Основная образовательная программа магистратуры

ВМ.5552.2019 "Гражданский процесс, арбитражный процесс"

Научный руководитель:
профессор Кафедры
гражданского процесса,
кандидат юридических наук
Шварц Михаил Зиновьевич

Рецензент:
Боглюков Тарас Николаевич

Санкт-Петербург

2021

Содержание

Глава 1. Введение. Постановка проблемы

§1. Доказательственное и правовое значение отчета об оценке объекта оценки.....	стр. 3
§2. Достоверность отчета об оценке объекта оценки.....	стр. 7

Глава 2. Предмет деятельности суда в делах по оспариванию достоверности отчета об оценке объекта оценки: анализ судебной практики.....	стр. 20
--	---------

Заключение.....	стр. 35
-----------------	---------

Список использованных источников и литературы.....	стр. 37
--	---------

Глава 1. Введение. Постановка проблемы.

Ключевыми понятиями выпускной квалификационной работы являются «отчет об оценке объекта оценки», «достоверность» и «презумпция». Настоящая глава посвящена раскрытию содержаний данных понятий и постановке вопросов.

§1. Доказательственное и правовое значение отчета об оценке объекта оценки

Легальное определение понятия «отчет об оценке объекта оценки» (далее также — отчет, отчет об оценке) закреплено в абзаце 1 статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон об оценочной деятельности). Согласно указанной норме отчет — это итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости¹.

Поскольку отчет является результатом оценочной деятельности (далее также — оценка), представляется необходимым привести определения и этого понятия. Оценка — это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности (оценщиков), направленная на установление стоимости в отношении объектов оценки — объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их участия в гражданском обороте (абзац 1 статьи 3, абзац 1 статьи 4, абзац 5 статьи 3 Федерального закона об оценочной деятельности).

Из приведенного выше определения следует, что отчет об оценке существует ради определения стоимости. Федеральный закон об оценочной деятельности (статья 3) определяет в качестве видов стоимости,

¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

устанавливаемых оценщиками, рыночную, кадастровую, ликвидационную и инвестиционную, при этом данный перечень не является исчерпывающим, поскольку иные виды стоимости могут быть установлены федеральными стандартами оценки. Федеральный стандарт оценки № 2 (пункт 5), повторяя уже указанные в Федеральном законе об оценочной деятельности виды стоимости, наделяет оценщиков правом устанавливать и иные виды стоимости, предусмотренные законодательством Российской Федерации и международными стандартами оценки. Примерами видов стоимости, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, служат восстановительная стоимость (статья 257 Налогового кодекса РФ)² и чистая стоимость продажи (пункт 29 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»)³. Что касается стоимостей, предусмотренных международными стандартами оценки, то их существует около тридцати, при этом в российской финансовой отчетности наиболее распространены справедливая стоимость, возмещаемая стоимость, стоимость в пользовании, текущая восстановительная стоимость, стоимость действующего предприятия⁴. Чаще всего обороту требуется установить рыночную стоимость, именно поэтому Федеральный закон об оценочной деятельности устанавливает, что под оценкой стоимости, вид которой точно не определен, требуется понимать рыночную стоимость (абзац 1 статьи 7).

Содержательно отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки и является субъективным мнением, основанным на профессиональном опыте оценщика,

2 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 ФСБУ 5/2019. Федеральный стандарт бухгалтерского учета. «Запасы» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4 Мягков В.Н. Стоимость — не цена. Виды стоимостей и цен. // Вопросы оценки. 2019. №2. С.4, 26.

объемом доступной ему информации об объекте оценке (пункт 4 Федерального стандарта оценки № 3)⁵. Из этого следует, что получаемая оценщиком стоимость является не фактом объективной действительности, а условной величиной, в отличие от цены, которая является определяемой сторонами сделки договорной категорией (пункт 4 Федерального стандарта оценки № 1)⁶.

Не являясь фактом материальной действительности, стоимость существует лишь в отчете об оценке и «начинает» свое существование с момента изготовления отчета. Это следует из положений абзаца 1 статьи 3 Федерального закона об оценочной деятельности, согласно которому деятельность оценщиков направлена на установление (!) стоимости объекта оценки. Отчет таким образом является единственным способом доказательства стоимости, ее нельзя доказать ни свидетельскими показаниями, ни письменными доказательствами, ни иными способами доказывания⁷. В этом проявляется доказательственное значение отчета об оценке предмета оценки.

Помимо доказательственного значения отчет об оценке обладает правовым значением. Несмотря на то, что право в основном оперирует юридическими фактами, с которыми связываются возникновение, изменение и прекращение правоотношений, известны случаи, когда правопорядок наделяет правовым значением и субъективные суждения. Одним из таких примеров является возможность признания недействительной сделкой сделки, совершенной под влиянием обмана. Несмотря на то, что в момент

5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8.

волеизъявления обманутое лицо транслирует именно ту волю, которую желало выразить, законодатель учитывает, что волеизъявление, сложившееся под влиянием неверной оценки действительности, нельзя признать свободным, и дает обманутой стороне возможность прекратить правовые последствия, возникшие в результате такой сделки⁸.

Правовое значение отчета об оценке заключается в том, что установленная им стоимость может использоваться для определения содержания правоотношения, то есть служить основой для принятия управленческих решений, совершения сделок, издания административных актов: согласно абзацу 1 статьи 12 Федерального закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным законом, признается достоверной и рекомендуемой (!) для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В ряде случаев закон устанавливает обязанность использования определенной оценщиком стоимости: помимо указанных в статье 8 Федерального закона об оценочной деятельности к таким случаям можно отнести необходимость проведения оценки стоимости акций при их выкупе обществом по требованию акционера (статья 75 Федерального закона об акционерных обществах), необходимость оценить размер неденежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества (пункт 2 статьи 66.2 ГК РФ), необходимость установить рыночную стоимость недвижимого имущества, реализуемого на публичных торгах в рамках исполнительного производства (ст. 85 Федерального закона об исполнительном производстве)^{9 10}.

8 Новицкий, И. Б. Сделки. Исковая давность — М.:Гориздат, 1953. С. 113.

9 Об акционерных обществах [Электронный ресурс]: федер. закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ // Собр.

В то же время участники оборота могут использовать указанную оценщиком стоимость и в отсутствие нормативно-закрепленной обязанности, например, стороны договора купли-продажи могут договориться использовать указанную в отчете рыночную стоимость в качестве покупной цены имущества.

§2. Достоверность отчета об оценке объекта оценки

Правовое значение отчета об оценке обусловлено присущим ему свойству достоверности (абзац 1 статьи 12 Федерального закона об оценочной деятельности). Достоверность отчета означает, что определенная в нем стоимость «достойна веры». При этом свое мнение о стоимости чего-либо может высказать любой, однако свойством достоверности обладает лишь стоимость, исчисленная и обоснованная в отчете оценщика (первое условие достоверности) по законно установленным правилам (второе условие достоверности)¹¹.

Иными словами, достоверность отчета об оценке конвенциональна: отчет достоверен не потому, что указанная в нем стоимость соответствует какому-либо факту объективной действительности, а потому, что законодатель наделил его таким свойством.

Основным следствием конвенциональной природы отчета об оценке предмета оценки является возможность сосуществования достоверных отчетов об оценке с несовпадающими значениями стоимости, исчисленными в

законодательства Рос. Федерации.1996. № 1. Ст. 1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Постановление Конституционного Суда РФ от 05 июля 2016 № 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска»

отношении одного и того же объекта. Как отмечает В.А. Савиных, «основываясь на собственных специальных познаниях и профессиональном опыте, каждый оценщик самостоятельно определяет, какие подходы к оценке применимы в конкретной ситуации, отбирает объекты-аналоги для сравнения, выявляет ценообразующие факторы для конкретного объекта и т.п. В этих условиях получение двумя оценщиками равных значений рыночной стоимости если и возможно, то в порядке исключения, вызванного специфическими рыночными условиями или простой случайностью. Поэтому не может быть единственно правильной или фактической рыночной стоимости, по сравнению с которой все прочие значения, отраженные в отчетах об оценке, будут недостоверными»¹². Этот вывод находит свое подтверждение в Постановлении Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П: «допустимые различия в методах оценки делают неизбежными определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом что и тот и другой результаты считаются достоверными постольку, поскольку они законно получены»¹³.

Еще одним следствием конвенциональной природы отчета об оценке является возможность несовпадения установленной на основании достоверного отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки. В уже упомянутом Постановлении Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П читаем: «допустимые различия в методах оценки делают неизбежным несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки». Поэтому нельзя согласиться с мнением о том, что невозможность отчуждения объекта оценки по определенной в отчете

12 Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8.

13 Постановление Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр»

об оценке рыночной стоимости свидетельствует о некачественном оказании оценщиком услуг, об отступлении от требований, установленных законодательством об оценочной деятельности¹⁴.

С другой стороны, в случае наличия нескольких достоверных отчетов об оценке, составленных в отношении одного объекта оценки, какой-то из отчетов неизбежно будет содержать значение стоимости, более приближенное к цене состоявшейся сделки, чем остальные отчеты. Однако это не будет означать, что такой отчет является более достоверным, чем остальные, поскольку достоверность достигается соблюдением установленных правил, а не более точным попаданием в доверительный интервал стоимости. По этой же причине не будет являться достоверным мнение, высказанное не оценщиком, или же высказанное оценщиком, но не облеченное в установленную законом форму, даже если такое мнение окажется ближе по значению к цене реальной сделки, чем выполненное в форме отчета мнение оценщика о стоимости того же объекта.

Представляется, что достоверность является краеугольным камнем всей оценочной деятельности, тем, ради чего она существует. При использовании отчета об оценке для целей совершения сделки или для целей принятия управленческого решения заинтересованные в оценке лица хотят быть уверенными в том, что совершают сделку по рыночной (инвестиционной или иной цене). В случаях использования отчета об оценке для целей установления кадастровой стоимости достоверный отчет обеспечивает справедливость размера взимаемого налога. При использовании отчета об оценке для целей установления начальной цены продаваемого на торгах имущества достоверность отчета защищает должника и его кредиторов, которым важно, чтобы это имущество не было продано за бесценок. Список можно продолжать,

¹⁴ Такая позиция, например, содержится в Письме Росимущества от 19.01.2017 № ИЛ-03/2659 «О взыскании убытков с оценщиков».

но в любом случае без свойства достоверности оценочная деятельность теряет свой смысл. Именно поэтому процедуры проведения оценки должны обеспечивать получение стоимости, максимально приближенной к реальной цене сделки. По этой же причине законодатель предъявляет к оценщикам требования (наличие соответствующего образования, независимость, членство в саморегулируемых организациях, за которыми осуществляется государственный надзор), соблюдение которых обеспечивало бы доверие общества к профессионализму и беспристрастности оценщиков (главы 2 и 3 Федерального закона об оценочной деятельности).

При всей своей важности проблематика презумпции достоверности отчета об оценке крайне скупо освещена в отечественной литературе. С момента принятия Федерального закона об оценочной деятельности (1998 год) в его часть 1 статьи 12 не было внесено ни одного изменения. При этом изданные за этот период комментарии к закону лишь ограничиваются указанием на то, что достоверностью обладает отчет, составленный надлежащим субъектом по установленным правилам, а также на то, что такой отчет может служить доказательством в суде, не раскрывая при этом проблем, возникающих в правоприменительной практике¹⁵. Ввиду того, что проблематика презумпции достоверности отчета до сих пор не получила комплексного освещения в отечественной литературе, полагаем необходимым подробно осветить этот вопрос в рамках настоящей выпускной квалификационной работы.

Презумпция — это закрепленное в нормах права предположение о наличии или отсутствии юридических фактов, основанное на связи между ними

¹⁵ см., например, Хлестун Ю.В., Гусев Б.В., Ларионова В.А. Комментарий к Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (постатейный); Щепотьев А.В., Кандауров Д.В. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный).

и фактами наличными и подтвержденными предшествующим опытом¹⁶.

Наличие предъявляемых к оценщикам требований предполагает допущение того, что отчеты об оценке выполняются оценщиками с соблюдением всех установленных правил. Это позволило законодателю установить нормативно закрепленную презумпцию достоверности отчета об оценке — в статье 12 Федерального закона об оценочной деятельности читаем: итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной (!) и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Иными словами, предполагается, что любой из отчетов об оценке выполнен с соблюдением всех установленных законодательством требований и, как следствие, содержит в себе достоверное значение стоимости объекта оценки.

Материально-правовое значение презумпции достоверности отчета об оценке заключается в наделении заинтересованных лиц правом полагаться на установленную в отчете об оценке стоимость. Этому праву корреспондирует закрепленная в ст. 24.6 Федерального закона об оценочной деятельности обязанность оценщика возместить убытки, понесенные лицом, использовавшим указанную в отчете величину стоимости. Иными словами, материально-правовое значение презумпции отчета об оценке заключается в перераспределении рисков: используя отчет об оценке для восполнения недостатка своих познаний в этой сфере, заказчик (или его контрагент) тем самым перелагает на оценщика в своих внутренних с ним отношениях риск принятия в процессе своей хозяйственной деятельности неверного решения по

¹⁶ Бабаев В.К. Презумпции в советском праве — Горький: Изд-во ГВШ МВД СССР, 1974. С. 34.

вопросу о стоимости¹⁷.

Материально-правовое значение презумпции достоверности отчета об оценке не является безграничным, его пределы ограничены целью изготовления отчета. Как было указано в первом параграфе настоящей работы, отчетом могут быть установлены различные виды стоимости, при этом стоимость, определенная в одних целях не может быть использована в других. Так, например, рыночная стоимость, определенная для целей оспаривания кадастровой стоимости, хотя и называется рыночной, рассчитывается с учетом правил, установленных для определения кадастровой стоимости (в частности, без учета частных обременений)¹⁸. В результате существует две разновидности рыночной стоимости: обычная и рыночная стоимость, определяемая для целей внесения в кадастр, что достаточно подробно обосновал в своей статье В.А. Савиных¹⁹. Очевидно, что в таком случае эта стоимость будет недостоверна для всех иных целей, кроме как для оспаривания кадастровой стоимости.

Презумпция достоверности отчета также имеет и субъективные пределы. Представляется, что круг лиц, для которых достоверность презюмируется, должен совпадать с кругом лиц, которые вправе взыскать с оценщика убытки, причиненные недостоверностью отчета, поскольку в отсутствие возможности привлечения оценщика к гражданско-правовой ответственности отсутствует и какой-либо практический смысл полагаться на достоверность отчета.

17 Поветкина Е.Л. Ответственность оценщика за вред (убытки), возникший в результате использования определенной оценщиком стоимости. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 4. С. 15.

18 Методические указания о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 Савиных В.А. К вопросу о том, почему в делах об оспаривании кадастровой стоимости рыночная стоимость перестает быть рыночной // Актуальные проблемы развития цивилистического процесса. Сборник научных статей II международной научно-практической конференции. 2019.

Статья 26.4 Федерального закона об оценочной деятельности относит к лицам, имеющим право переложить на оценщика негативные последствия, вызванные недостоверностью отчета об оценке, заказчика, заключившего договор на проведение оценки, а также третьих лиц, имущественный вред которым был причинен в связи с использованием ими стоимости объекта оценки, указанной в отчете.

Судебная практика исходит из того, что третьими лицами, имеющими право на взыскание убытков с оценщиков, являются лишь те лица, для которых использование результата указанной в отчете оценщика стоимости являлось обязательным. Так, например, суды отказывают банкам (залогодержателям) во взыскании убытков (сумм, невыплаченных по кредитному договору) с оценщиков, завышающих стоимость заложенного имущества в отчетах, составляемых по заказу залогодателей перед заключением кредитного договора. Банки предъявляют подобные иски в случаях, когда при обращении взыскания на предмет залога его рыночная стоимость, определяемая в ходе судебного заседания при установлении начальной продажной цены, оказывается существенно ниже стоимости, указанной в отчете, на который банк опирался при принятии решения о выдаче кредита. Отказ в удовлетворении требований суды обосновывают тем, что в случаях, когда указанная в отчете стоимость не является обязательной для сторон сделки, отсутствует причинно-следственная связь между действиями оценщика и убытками, вызванными использованием результата оценки, поскольку стороны могли не использовать соответствующий отчет²⁰.

Подобный подход представляется необоснованным, поскольку он

20 См. например постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 по делу № А82-8653/2016, постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015

противоречит статье 12 Федерального закона об оценочной деятельности, которая не ограничивает свойство достоверности отчета об оценке случаями, в которых использование отчета является обязательным. По нашему мнению, заинтересованными лицами должны признаваться все лица, в отношениях с которыми заказчик оценки опирается на указанную в отчете стоимость. Круг этих лиц, в свою очередь, будет определяться целями изготовления отчета. Так, например, если отчет был изготовлен для целей совершения сделки, полагаться на него могут стороны сделки (продавец и покупатель, залогодатель и залогодержатель и т.д., независимо от того, по чьему заказу был изготовлен отчет). Если отчет изготавливался для целей установления начальной продажной цены имущества, на которое обращается взыскание в исполнительном производстве, заинтересованными лицами будут являться судебный пристав-исполнитель (поскольку он выступает заказчиком отчета), должник (поскольку он лишается имущества) и кредиторы (поскольку они заинтересованы в отчуждении имущества по максимально возможной цене). И так далее.

Презумпция достоверности отчета об оценке является опровержимой: как следует из статьи 12 Федерального закона об оценочной деятельности, она может быть опровергнута в судебном или ином порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В действительности единственным порядком опровержения этой презумпции является судебный порядок, иной порядок законодательством не установлен.

На первый взгляд кажется, что иным порядком может выступать экспертиза отчета, результатом которой является вывод о соответствии (несоответствии) отчета требованиям законодательства (ст. 17.1 Федерального закона об оценочной деятельности). Однако заключение эксперта (или саморегулируемой организации) так же, как и проверяемый отчет об оценке, является лишь мнением, выраженным в отношении проверяемого отчета, при

этом закон не наделяет это мнение каким-либо правовым значением. Отрицательное заключение, составленное в отношении отчета об оценке, не опровергает его достоверность, сосуществует с ним, более того, мыслима ситуация, когда в отношении одного отчета будут проведены несколько экспертиз, часть из которых признает отчет составленным с нарушением требований, а часть — составленным без нарушений. Тем не менее, заинтересованные лица будут обладать возможностью полагаться на этот отчет. В.А. Савиных полагает, что отрицательное заключение экспертизы может опровергнуть презумпцию достоверности в случаях, когда получение положительного заключения экспертизы является обязательным условием применения такого отчета²¹. Однако закон не устанавливает ни одного случая, в котором проведение экспертизы отчета в порядке ст. 17.1 Федерального закона об оценочной деятельности являлось бы обязательным.

По указанным выше причинам не является несудебной формой опровержения достоверности отчета и отказ комиссии в отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости (статья 22 Федерального закона о государственной кадастровой оценке).²² Более того, отказ комиссии не препятствует обращению в суд с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на основании отвергнутого комиссией отчета (часть 22 статьи 22 Федерального закона о государственной кадастровой оценке), что также подтверждает сохраняющееся свойство достоверности отчета.

В постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2018 № 13АП-4129/2018 по делу № А56-58077/2017 высказана позиция,

21 Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости // Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Санкт-Петербург. 2017. С. 68, 69.

22 О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 июня 2016 г. № 237-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27 (часть I). Ст. 4170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

согласно которой «несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности может быть установлено не только судом, но и во внесудебном порядке — саморегулируемой организацией оценщиков, проводившей проверку в отношении оценщика, составившего такой отчет»²³. Такая позиция представляется ошибочной. Предметом контроля со стороны саморегулируемой организации выступает соблюдение оценщиком всех предъявляемых к нему требований (абзац 4 статьи 24.3 Федерального закона об оценочной деятельности) в целях привлечения его к дисциплинарной ответственности. Выявление недостоверности отчета не является целью проверки, и составляемый по результатам такой проверки акт не содержит указание на достоверность (или недостоверность) отчета, в связи с чем нельзя сделать вывод о том, что законодатель наделяет предусмотренный статьей 24.3 Федерального закона об оценочной деятельности контроль правовым значением, опровергающим достоверность проверяемого отчета об оценке.

Соответственно, презумпция достоверности может быть опровергнута лишь в судебном порядке. Указание на иски, которыми может быть оспорена достоверность, приведено в Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 (далее — Информационное письмо ВАС № 92)²⁴.

Согласно абзацу 4 пункта 1 указанного Информационного письма иск об оспаривании достоверности указанной в отчете стоимости возможен лишь при одновременном соблюдении двух условий: (1) указанная в отчете стоимость обязательна в силу указания закона; (2) сделка (административный акт, управленческое решение) не была совершена на момент предъявления иска. Во всех остальных случаях достоверность отчета может быть оспорена только в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или

23 Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2018 № 13АП-4129/2018 по делу № А56-58077/2017

24 Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92

принятого решения, в том числе в рамках дел о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др. (абзац 6 пункта 1 Информационного письма ВАС № 92).

Нельзя не указать на то, что статья 13 Федерального закона об оценочной деятельности устанавливает, что достоверность стоимости объекта оценки может быть поставлена под сомнение иным отчетом об оценке того же объекта. Однако ввиду противоречия конвенциональной природе отчета об оценке эта норма не воспринимается в судебной практике в своем буквальном значении: как указал Верховный Суд в определении от 28.12.2015 по делу № А09-6803/2014, «наличие иного результата оценки не предполагает недостоверность ранее определенной рыночной стоимости ... признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе, в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки»²⁵.

В то же время, хотя стоимость по своей природе является интервалом значений, практические цели требуют указания ее конкретного значения^{26 27}. Поскольку при совершении сделки, издании административного акта, принятии управленческого решения требуется лишь одна конкретная стоимость, возникает необходимость осуществить выбор в пользу одного из нескольких отчетов. Сделать этот выбор, основываясь на критерии достоверности

25 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-1130

26 Грибовский С.В. Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки: необходимость и возможные способы его оценки // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 10. 2012. С. 56.

27 Бастрыкин В.В., Болотских В.В. Практика оценки застроенных земельных участков производственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 11. С. 82.

невозможно, поскольку в силу конвенциональной природы все отчеты являются достоверными и эта достоверность презюмируется. А значит, отчеты могут сравниваться между собой лишь по качеству содержащегося в них экономического обоснования, которое зависит от опыта оценщика, количестве использованных подходов (методов) оценки, количестве использованных для сравнения аналогов, и т. д.

Таким образом, наличие нескольких отчетов об оценке способно породить спор, но спор не о достоверности отчетов, а о том, какую стоимость выбрать для целей определения правоотношения. Соответственно, статью 13 Федерального закона об оценочной деятельности необходимо понимать, как предоставляющую право возложить на суд бремя такого выбора.

В случаях, когда использование стоимости не носит установленный законом обязательный характер, заинтересованные в оценке лица лишены возможности передать такой спор на рассмотрение суда, а значит, они могут сделать выбор, лишь основываясь на своем субъективном отношении к каждому из отчетов. Бремя выбора стоимости может быть возложено на суд только в тех случаях, когда результат оценки должен быть принят во внимание в силу закона (например, при определении размера причиненного вреда, подлежащего возмещению, при установлении начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества, при оспаривании кадастровой стоимости)²⁸.

Функция суда при этом будет заключаться в разрешении спора не по поводу достоверности отчета оценщика, а по поводу стоимости объекта оценки, в снятии неопределенности, привнесенной в отношения сторон множественностью достоверных оценок и установлении размера стоимости,

28 Абзац 4 пункта 1 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92

который в дальнейшем будет использоваться в отношениях сторон²⁹.

С другой стороны, последовательное развитие позиции о конвенциональной природе достоверности отчета приводит к выводу об отсутствии практической необходимости в изготовлении альтернативных отчетов, поскольку они друг друга не опровергают. Сторона, полагающая отчет недостоверным, может в судебном порядке опровергнуть достоверность этого отчета, и лишь в этом случае возникнет необходимость составления нового отчета об оценке, поскольку признание отчета недостоверным будет означать, что стоимость не была установлена. Если же достоверность отчета подтвердится, то не будет и необходимости в составлении альтернативных отчетов.

Функция суда в таком случае заключается в проверке достоверности отчета об оценке и в установлении стоимости, если проверяемый отчет окажется недостоверным.

Ввиду выявленной двойственной функции суда представляется необходимым изучить судебную практику по делам об оспаривании установленной отчетом об оценке стоимости с целью определить, зависит ли значение презумпции достоверности отчета об оценке от реализуемой судом функции.

²⁹ Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8.

Глава 2. Предмет деятельности суда в делах по оспариванию достоверности отчета об оценке объекта оценки: анализ судебной практики

В качестве категорий споров для проведения анализа судебной практики были выбраны дела об оспаривании кадастровой стоимости и дела по разрешению споров, возникающих при оценке недвижимого имущества, выкупаемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Задача суда в делах об оспаривании кадастровой стоимости заключается в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной: статья 22 Федерального закона о государственной кадастровой оценке не предусматривает осуществление судами проверки правильности проведения государственной (массовой) кадастровой оценки. Соответственно, при рассмотрении судами дел об оспаривании кадастровой стоимости достоверность последней не является предметом деятельности суда³⁰. В качестве доказательства рыночной стоимости административный истец представляет досудебный отчет (пункт 4 части 2 статьи 246 КАС РФ), который и подвергается оценке суда.

В силу презумпции достоверности отчета об оценке, при условии отсутствия доказательств недостоверности представленного истцом отчета суды, рассматривающие дела об оспаривании кадастровой стоимости, должны устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, определенной таким досудебным отчетом.

Такой подход наблюдаем в практике Верховного суда Республики Бурятия. В случаях, когда досудебный отчет не встречал возражений со стороны административного ответчика, суд выносил решение, основываясь на указанном в нем стоимости³¹. В тех случаях, когда административный ответчик выражал

30 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 931/11 от 28.06.2011

31 Решение Верховного суда Республики Бурятия от 20.02.2020 по делу № 3а-18/2020

сомнения в процедурной достоверности досудебного отчета, суд назначал судебную экспертизу, ставя перед экспертом два вопроса: (1) о проверке достоверности досудебного отчета, (2) об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в случае, если досудебный отчет окажется недостоверным³². При этом не во всех случаях возражения административного ответчика принимались во внимание, так, например, в деле № 3а-20/2020 возражениям административного ответчика было противопоставлено мнение допрошенного в ходе судебного заседания оценщика, в результате суд посчитал позицию административного ответчика немотивированной и отказал в назначении экспертизы³³.

Похожий подход наблюдается в практике Владимирского областного суда, отличие заключается лишь в том, что судьи данного суда проверяют достоверность представленного истцом досудебного отчета по своей инициативе. Так, ни в одном из десяти изученных дел, рассмотренных Владимирским областным судом, административный ответчик не подвергал сомнению достоверность досудебного отчета, однако суд каждый раз по своей инициативе проверял процедурную достоверность представленного административным истцом отчета. Прежде всего процедурная достоверность отчета об оценке подвергалась критической оценке со стороны суда. Так, например, в рамках дела №3а-63/2020³⁴ суд мотивированно (объяснение причин доверия к досудебному отчету занимает значительную часть (десять абзацев) судебного решения) не усмотрел оснований для назначения экспертизы. В рамках дела 3а-46/2020³⁵ суд убедился в «полноте, объективности и достоверности» досудебного отчета после допроса оценщика, в ходе которого

32 Решение Верховного суда Республики Бурятия от 06.05.2020 по делу № 3а-10/2020, решение Верховного суда Республики Бурятия от 26.05.2020 по делу № 3а-9/2020, решение Верховного суда Республики Бурятия от 21.11.2020 по делу № 3а-48/2020

33 Решение Верховного суда Республики Бурятия от 14.05.2020 по делу № 3а-20/2020

34 Решение Владимирского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-63/2020

35 Решение Владимирского областного суда от 25.05.2020 по делу № 3а-46/2020

пришел к выводу о том, что «оснований сомневаться в достоверности отчета об оценке не имеется». В обоих случаях в пользу досудебных отчетов выступало их формальное соответствие требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности (наличие в отчете установленных статьей 11 обязательных реквизитов), большое количество выбранных оценщиком объектов аналогов, обоснование выбора использованных подходов к оценке и обоснование отказа от использования не применённых подходов, а также наличие указаний на корректировки, учитывающие влияющие на оценку факторы, по которым объекты-аналоги отличались от объекта оценки.

В остальных случаях³⁶ суд назначал судебную экспертизу для целей проверки отчета и определения кадастровой стоимости. При этом при назначении экспертизы суд не указывал причины, по которым он предполагал процедурную недостоверность досудебного отчета. Во всех изученных нами делах Владимирского областного суда судебная экспертиза выявляла процедурные нарушения, допущенные при изготовлении досудебного отчета, в связи с чем суд устанавливал кадастровую стоимость в размере, определенном экспертом. Все выявленные процедурные нарушения заключались в несоблюдении установленных федеральными стандартами оценки, например, использование метода оценки, не описанного в отчете, неприменение корректировки, использование при подготовке отчета мнения специалистов, информация о квалификации которых отсутствует. При этом ни в одном из десяти дел ни административные ответчики, ни административные истцы не ставили под сомнение выводы судебных экспертов.

36 Решение Владимирского областного суда от 30.03.2020 по делу № 3а-32/2020, решение Владимирского областного суда от 27.07.2020 по делу № 3а-83/2020, решение Владимирского областного суда от 26.02.2020 по делу № 3а-17/2020, решение Владимирского областного суда от 26.02.2020 по делу № 3а-17/2020, решение Владимирского областного суда от 23.01.2020 по делу № 3а-7/2020, решение Владимирского областного суда от 20.04.2020 по делу № 3а-41/2020, решение Владимирского областного суда от 19.03.2020 по делу № 3а-9/2020, решение Владимирского областного суда от 15.04.2020 по делу № 3а-21/2020, решение Владимирского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-63/2020

Судебная экспертиза отчета является наиболее часто встречаемым, но не единственным способом опровержения достоверности отчета об оценке. Заслуживают внимания решения Липецкого областного суда, в которых суд выявил процедурную недостоверность отчета (нарушения требований федеральных стандартов оценки) самостоятельно, не назначая судебные экспертизы отчетов, в связи с чем назначил судебные экспертизы лишь с целью установления рыночной стоимости, результаты которых были положены в основу судебных решений³⁷.

Однако в судебной практике по делам об оспаривании кадастровой стоимости встречается и иной подход, при котором суды, в случае наличия сомнений в достоверности представленного истцом досудебного отчета, не опровергая его достоверность, назначают судебную экспертизу, ставя при этом перед экспертом лишь вопрос о размере стоимости объекта.

Такой подход встречаем в практике Курского областного суда. В изученных нами делах поводами для назначения такой экспертизы являлись как сомнения суда³⁸, так и сомнения административного ответчика³⁹. Во всех случаях назначения экспертизы досудебного отчета суд устанавливал размер кадастровой стоимости основываясь на мнении эксперта, никоим образом, не мотивируя при этом свой выбор. Мотивы сомнений в качестве досудебного отчета из текстов решений также не усматриваются.

Аналогичный подход наблюдается в практике Ивановского областного суда. Так, в деле № 3а-20/2020 административный ответчик заявил возражения относительно досудебного отчета, в связи с чем судом была назначена экспертиза по установлению стоимости недвижимого имущества. Делая выбор

37 Решение Липецкого областного суда от 17.12.2019 по делу № 3а-27/2019, решение Липецкого областного суда от 08.06.2019 по делу № 3а-15/2020

38 Решение Курского областного суда от 10.03.2020 по делу № 3а-1/2020

39 Решение Курского областного суда от 11.03.2020 по делу № 3а-20/2020, решение Курского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-6/2020, решение Курского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-61/2020

в пользу судебной экспертизы суд мотивировал это тем, что эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения⁴⁰.

Отметим, что, устанавливая кадастровую стоимость путем выбора одного отчета из нескольких, достоверность которых не опровергнута, суды, тем не менее, признавали «отвергнутые» отчеты недостоверными, поскольку из нескольких противоречащих друг другу доказательств (в данном случае устанавливающих разную рыночную стоимость) достойным веры суда может быть только одно (статья 84 КАС РФ).

В то же время ранее мы отмечали, что процедурно достоверные отчеты сосуществуют не опровергая друг друга, в связи с чем такой вывод суда на первый взгляд представляется необоснованным.

Кажущееся противоречие объясняется терминологической путаницей: и Федеральный закон об оценочной деятельности и процессуальные кодексы оперируют термином «достоверность», однако этот термин имеет разное наполнение. Достоверность в понимании Федерального закона об оценочной деятельности, как уже было показано выше, понимается как признак соответствия отчета установленным законодательством требованиям, а достоверность в понимании процессуальных кодексов означает доверие к отчету со стороны суда как к одному из доказательств по делу.

Каждый из отчетов об оценке, достоверность которого или подтверждена судом, или не оспаривалась, является для суда доказательством, не имеющим заранее установленной силы. Оценивая такие достоверные отчеты суд может использовать любые доказательства, свидетельствующие в пользу более качественного экономического обоснования какого-либо из них. Однако выбирая в итоге один из представленных ему отчетов, суд не опровергает тем

40 Решение Ивановского областного суда от 19.05.2020 по делу № 3а-20/2020

самым достоверность остальных.

В связи с этим В.А. Савиных предлагает разделять процедурную (достоверность в порядке Федерального закона об оценочной деятельности) и доказательственную (достоверность в порядке процессуальных кодексов) достоверность отчета об оценке.⁴¹ Соглашаясь с такой классификацией, далее по тексту настоящей выпускной квалификационной работы под достоверностью будем понимать процедурную достоверность в случае, если специально не будет оговорено иное.

Изучение практики судов по делам об оспаривании кадастровой стоимости выявило неоднородность подхода судов общей юрисдикции разных субъектов Российской Федерации к пониманию своей функции в делах об оспаривании кадастровой стоимости. В ряде случаев суды видят свою задачу в проверке процедурной достоверности уже установленной отчетом об оценке стоимости и в констатации возможности ее использования в качестве кадастровой, в других — в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной путем выбора из множества достоверных отчетов одного, заслуживающего большее доверие со стороны суда.

При этом представляется, что не все суды до конца понимают предмет своей деятельности в делах об оспаривании кадастровой стоимости, в связи с чем не всегда строго следуют одному из двух обозначенных подходов. Показательным является решение Ивановского областного суда от 20.03.2020 по делу № 3а-19/2020⁴². В нем суд, в связи с возникшими у административного ответчика сомнениями в досудебном отчете, назначил судебную экспертизу с целью установления размера стоимости объекта. Выбирая между досудебным отчетом и судебной экспертизой суд отдал предпочтение судебной экспертизе. При этом основанием для выбора послужило наличие данной судебным

41 Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8.

42 Решение Ивановского областного суда от 20.03.2020 по делу № 3а-19/2020

экспертом подписки о предупреждении об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, а также выявленные судом процедурные нарушения, допущенные при составлении досудебного отчета (оценщиком не был определен сегмент рынка, к которому относился оцениваемый объект недвижимости, не был проведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости). Таким образом, в этом деле суд, столкнувшись с трудностями при выборе между двумя достоверными отчетами, осуществил выбор в пользу судебной экспертизы, основываясь не на сравнении качества экономического обоснования, приведенного в обоих отчетах, а на процедурной недостоверности отчета, установленной силами суда, смешав тем самым два подхода к пониманию предмета судебной деятельности в делах по оспариванию стоимости.

В рассмотренной в рамках настоящей работы судебной практике по разрешению преддоговорных спорах между субъектами малого и среднего предпринимательства и публичными субъектами предметом деятельности суда являлось установление цены имущества, выкупаемого в порядке Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В практике Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по разрешению споров, возникающих при оценке выкупаемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, истцы (частные субъекты), заявляя требования об урегулировании разногласий, возникших при заключении договоров выкупа, не оспаривают процедурную достоверность отчета об оценке, подготовленного по заказу ответчика (публичного субъекта), а лишь выражают свое несогласие с определенной этим отчетом рыночной стоимостью и просят суд определить выкупную цену в размере, установленном иным досудебным отчетом об оценке. Во всех проанализированных делах⁴³ по ходатайству истцов судом назначались

43 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2020 по делу №

экспертизы по установлению рыночной стоимости выкупаемых объектов. Примечательно, что после поступления в материалы дела результатов судебной экспертизы, истцы изменяли иски требования в части определяемой судом выкупной цены (приводя ее размер в соответствие со стоимостью, указанной в отчете судебного эксперта), обеспечивая тем самым удовлетворение иски требований и устраняя необходимость проверки представленных ими досудебных отчетов. Аналогичным образом складывается практика Арбитражного суда Тульской области по такой же категории дел⁴⁴.

Также отметим, что во всех изученных делах суд устанавливал размер выкупной цены на основании результатов судебной экспертизы, не мотивируя при этом основания неприятия во внимание представленных ответчиками досудебных отчетов, процедурная достоверность которых не была опровергнута.

В отсутствие в текстах судебных актов Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Арбитражного суда Тульской области прямых указаний на причины, по которым суды отдавали предпочтение рыночным стоимостям, установленным в отчетах, составленных в ходе проведения судебной экспертизы, а не указанным в досудебных отчетах, полагаем, что причины этого кроются в большом доверии судов к судебным экспертам ввиду того, что

А56-23215/2019 (оставлено без изменений постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2021), решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.11.2020 по делу № А56-32775/2020 (оставлено без изменений постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2021), постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2021 по делу № А56-116630/2019, решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.12.2020 по делу № А56-46411/2016 (оставлено без изменений постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2021), решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.05.2020 по делу № А56-27376/2019

44 Решение Арбитражного суда Тульской области от 28.01.2020 по делу № А68-4809/2019, решение Арбитражного суда Тульской области от 22.11.2017 по делу № А68-5197/2017, решение Арбитражного суда Тульской области от 18.02.2019 по делу № А68-7886/2018 (оставлено без изменений постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 11.07.2019).

эксперты представляют в материалы дела расписку о предупреждении об уголовной ответственности, поскольку во всех проанализированных судебных актах суды акцентировали внимание на наличии такой расписки в материалах дела. При этом следует отметить, что заключение судебного эксперта не всегда пользуется безоговорочным доверием со стороны суда. Так, например, в рассмотренном Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области деле №А56-46411/2016 суд согласился с доводами ответчика о наличии нарушений, допущенных судебным экспертом, в связи с чем признал его заключение недопустимым доказательством и назначил повторную экспертизу, результаты которой были положены в основу судебного решения.

Анализ судебной практики подтверждает выдвинутую в предыдущей главе гипотезу о наличии двух подходов к пониманию функции суда в делах об оспаривании результатов оценки имущества. В ряде случаев суды осуществляют проверку процедурной достоверности уже установленной отчетом об оценке стоимости и констатируют возможности ее применения к правоотношениям сторон, в других — устанавливают для целей применения в конкретных правоотношениях рыночной стоимости путем выбора из множества достоверных отчетов одного, заслуживающего большее доверие со стороны суда.

Представляется, что правовое значение презумпции достоверности отчета об оценке находится в прямой взаимосвязи с выбранной моделью судебного разбирательства. Признание судом процедурной недостоверности отчета будет означать опровержение презумпции достоверности отчета, вследствие законной силы судебного решения это опровержение будет распространяться на всех без исключения лиц. В случае, если суд не опроверг процедурную достоверность отчета, но наделил один отчет из нескольких доказательственной достоверностью, достоверность всех представленных суду отчетов продолжит презюмировать. Однако возложение на суд бремени выбора одной стоимости из

множества достоверных меняет материально-правовое значение этих отчетов для сторон спора: в отношениях между собой они могут полагаться на отчеты, из которых осуществляется выбор, лишь до момента представления этих отчетов в суд, а после вступления решения суда в законную силу они могут полагаться лишь на тот отчет, который был признан достоверным судом.

Также отметим, что проблема двух подходов к пониманию роли суда заключается в неопределенности сторон, сталкивающихся с необходимостью изучать практику конкретного суда для того, чтобы выстроить процессуальную стратегию.

Это хорошо видно на примере дел об оспаривании кадастровой стоимости. Истец может заказать качественный (и, как следствие, дорогой) досудебный отчет, но в случае, если рассматривающий дело судья будет видеть свою функцию в установлении справедливой рыночной стоимости, этот отчет не будет принят во внимание, а кадастровая стоимость будет установлена на основании судебной экспертизы. Если же истец воспримет досудебный отчет лишь как доступ к процессу (статья 246 КАС РФ) и закажет дешевый (и, скорее всего, некачественный) отчет, а рассматривающий дело суд будет видеть свою функцию в проверке достоверности отчета, то при условии пассивной позиции административного ответчика кадастровая стоимость будет установлена в размере досудебного отчета, и истец станет заложником некачественно выполненной оценки.

Схожая ситуация возникает в делах об оспаривании рыночной стоимости, определенной для целей выкупа недвижимого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, а также в делах об оспаривании рыночной стоимости, определенной для целей реализации имущества в рамках исполнительного производства. Если суд при рассмотрении указанных категорий дел проверяет процедурную достоверность подготовленного по заказу публичного субъекта отчета, то истцу (частному субъекту) достаточно

заявить ходатайство о назначении судебной экспертизы в отношении отчета (или представить доказательства, свидетельствующие о недостоверности последнего). В случае, если функция суда заключается в установление справедливой цены путем выбора из нескольких отчетов, истец вынужден заказывать досудебный отчет об оценке, который становится для него «пропуском в процесс» и лишней затратой в условиях тотального недоверия судов к внесудебным отчетам.

Функция суда влияет также и на распределение бремени доказывания между сторонами. В тех случаях, когда суд лишь проверяет достоверность рыночной стоимости, установленной вне процесса, представившее отчет лицо считается исполнившим свое бремя доказывания, а задача его оппонента заключается в опровержении достоверности отчета. Если же суд устанавливает справедливую стоимость из нескольких предложенных, то одного лишь представления отчета недостаточно, необходимо также доказать, что указанная в этом отчете стоимость обладает большей доказательственной достоверностью, чем стоимости, указанные в противопоставленных ему отчетах. Такое же бремя доказывания возложено и на противоположную сторону, которая не опровергает процедурную достоверность отчета своего оппонента, а защищает доказательственную достоверность своего отчета.

Учитывая, что в действующем законодательстве имеются основания для применения обоих подходов к пониманию функции суда в делах об оспаривании результатов оценки имущества, попытаемся понять логику судов, придерживающихся того или иного подхода. Для удобства подход, при котором функция суда сводится к проверке процедурной достоверности досудебного отчета, будем называть первой моделью, а подход, при котором функция суда сводится к установлению рыночной стоимости путем осуществления выбора одного из нескольких отчетов — второй моделью.

Представляется, что суды, придерживающиеся первой модели, исходят из

презумпции достоверности отчета об оценке, поэтому в тех случаях, когда явные предпосылки к его процедурной недостоверности отсутствуют, принимают решения с опорой на такой отчет.

Вторая модель опирается на недоверие суда как к досудебным отчетам об оценке, так и к судебным экспертизам, назначаемым на эти отчеты. Суды понимают, что в отчете оценщика может быть указана величина, которая не имеет никакого отношения к реальности и не отражает цену, по которой объект может быть отчужден на свободном рынке. Также суды понимают, что на любой отчет можно получить как положительное, так и отрицательное заключение экспертизы, в связи с чем не видят смысла ставить перед экспертом вопрос о проверке процедурной достоверности досудебного отчета.⁴⁵

Из этого можно сделать вывод о том, что нормативно-закрепленной презумпции достоверности отчета об оценке противостоит фактическая презумпция недостоверности отчета об оценке, которая основывается на предположении о том, что оценщики являются «адвокатами своих заказчиков», а интервальная природа рыночной стоимости позволяет добиваться кардинально различных результатов, не нарушая никаких норм (как формальных, так и негде не прописанных)⁴⁶. В связи с этим понятно желание судов отдать предпочтение отчету, выполненному судебным экспертом, не являющимся аффилированным ни с одной из сторон спора. Дополнительную

45 Так, выступая на конференции «Современные реалии кадастровой оценки недвижимости», прошедшей 25.09.2019 в г. Москва, руководитель ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» г. Москвы Д.В. Ковалев отметил, что более 95% отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, с которыми сталкивалось ГБУ не отвечают требованиям законодательства в области оценки (подробнее см. тезисы доклада Д.В. Ковалева [электронный ресурс] UR: <http://c-pp.ru/o-nas/conferences/25.09.2019-vsrossijskaya-npk-sovremennyye-realii-kadastrovoj-oczenki-obektov-nedvizhimosti/>). Данный факт скорее свидетельствует не о низком качестве подавляющего большинства отчетов, а о возможности найти процедурные нарушения в любом отчете.

46 Козин П.А., Кузнецов, Д.Д., Ольшанникова И.С. Методология оценки: от разброса значений стоимости объектов оценки к интервалам стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 10. 2017.

гарантию беспристрастности судебного эксперта суды также усматривают в возможности привлечения его к уголовной ответственности за составление недостоверного отчета.

Примечательно, что первая модель наиболее распространена в делах об оспаривании кадастровой стоимости, а вторая — в делах об оспаривании рыночной стоимости, определенной для целей цены выкупаемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества. Иными словами, суды более склонны доверять отчетам, изготовленным по заказам частных субъектов, чем отчетам, выполненным в интересах публичных акторов.

Такой подход не лишен логики, в связи с чем с ним можно согласиться, принимая во внимание тотальное недоверие общества к независимости оценщиков. Представляется, что частное лицо, защищая свой интерес, более заинтересовано в получении качественного отчета, чем публичный субъект, который не имеет интереса в установленной стоимости и не имеет возможности влиять на кандидатуру оценщика, осуществляющего свою деятельность в рамках государственного контракта на получение услуг по оценке имущества. Показательным является решение Арбитражного суда Алтайского края, в котором суд критически оценил подготовленный по заказу судебного пристава-исполнителя отчет, указав, помимо прочего, что «конкурс на производство оценки выигран за 1 копейку, что вызывает вопросы к мотивации оценщика»⁴⁷.

Следует также согласиться с доминирующим в судебной практике подходе, в рамках которого при разрешении дел о привлечении оценщиков и оценочных компаний к гражданско-правовой ответственности суды не рассматривают наличие альтернативного отчета об оценке или заключения судебной экспертизы, содержащего иное значение рыночной стоимости, в качестве доказательств недостоверности отчета об оценке и неправомерности

47 Решение Арбитражного суда Алтайского края от 21.09.2016 по делу № А03-2846/2015

действий оценщика.⁴⁸

Несмотря на обоснованность подхода, при котором предмет судебной деятельности по делам об оспаривании достоверности отчета об оценке объекта оценки ставится в зависимость от категории спора (об оспаривании кадастровой стоимости, выкупной цены имущества и т.д.) отметим, что модель, в рамках которой функция судов сводится к установлению справедливой стоимости, сводит на нет закрепленную в законе презумпцию достоверности отчета. Стороны спора, развивающегося по такой модели, не испытывают реального доверия ко внесудебным отчетам, воспринимая их подготовку лишь как ритуал, необходимый для получения «доступа к процессу», а суды занимаются не отправлением правосудия, а устранение недоверия к деятельности оценщиков.

В связи с этим представляется, что в обществе, в котором присутствует фактическое доверие к оценщикам и изготавливаемым ими отчетам, функция суда должна заключаться лишь в проверке достоверности изготовленного вне стен суда отчета и в установлении стоимости в случае, если этот отчет окажется недостоверным. Тот факт, что стоимость по своей экономической природе имеет интервальное значение, не должен препятствовать реализации такого подхода: следует признать отсутствующим и лишенным правовой защиты интерес в изменении одной условной стоимости на другую, такую же достоверную и такую же условную.

48 Гражданско-правовая ответственность оценочных компаний и оценщиков // Мониторинг правоприменения 2019-2020: труды экспертов СПбГУ.

Заключение

В настоящей работе представлено исследование некоторых практических и теоретических проблем, связанных с закрепленной в Федеральном законе об оценочной деятельности презумпцией достоверности отчета об оценке объекта оценки. Автором работы была предпринята попытка ответить на вопрос о том, какое место в предмете судебной деятельности занимает презумпция достоверности отчета об оценке. Исследование этого вопроса потребовало изучения таких понятий как «отчет об оценке объекта оценки», «достоверность» и «презумпция». Кроме того, автором была проанализирована судебная практика по рассмотрению судами дел об оспаривании результатов оценки имущества. В результате исследования указанных вопросов автором были сделаны следующие выводы:

- 1) стоимость не является фактом материальной действительности и существует лишь в установившем ее отчете об оценке, в связи с чем отчет является единственным допустимым доказательством стоимости;
- 2) правовое значение стоимости заключается в праве лиц, заинтересованных в ее применении, полагаться на отчет об оценке, этому праву корреспондирует обязанность оценщика претерпеть негативные последствия в случае, если отчет окажется недостоверным;
- 3) правовое значение стоимости обусловлено присущим отчету об оценке свойством достоверности, которое обеспечивается путем соблюдения оценщиком установленных требований к процедуре оценки;
- 4) пределы достоверности отчета об оценке ограничены целями его составления (стоимость, определенная в одних целях не может использоваться для определения содержания иного правоотношения);
- 5) достоверность отчета об оценке может быть опровергнута только в судебном

порядке;

б) ввиду того, что отчет об оценке является одним из доказательств по делу, исследователи справедливо выделяют процедурную достоверность отчета, которая достигается путем соблюдения оценщиком установленных законом правил, и доказательственную достоверность, которая заключается в признании отчета «достойным веры суда»;

7) в судебной практике существует два подхода к пониманию предмета судебной деятельности при рассмотрении дел, связанных с оспариванием установленной отчетом стоимости: согласно первому роль суда заключается в проверке процедурной достоверности досудебного отчета, согласно второму — в установлении справедливой стоимости путем выбора одного из множества достоверных отчетов;

8) правовое значение презумпции достоверности отчета об оценке зависит от предмета судебной деятельности: с момента вступления в законную силу решения суда по первой категории дел презумпция достоверности отчета считается опровергнутой для всех лиц, в то время как судебное разбирательство по второй модели никак не затрагивает презумпцию достоверности отчета, но меняет его материально-правовое значение для сторон спора: в отношениях между собой они могут полагаться на отчеты, из которых осуществляется выбор, до момента представления этих отчетов в суд, а после вступления решения суда в законную силу они могут полагаться лишь на тот отчет, который был признан судом достоверным.

Список использованных источников и литературы

I. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы

Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Об акционерных обществах [Электронный ресурс]: федер. закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 1. Ст. 1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 июня 2016 г. № 237-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27 (часть I). Ст. 4170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. ФСБУ 5/2019. Федеральный стандарт бухгалтерского учета. «Запасы» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ

5/2019 «Запасы». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Методические указания о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание

10. Постановление Конституционного Суда РФ от 05 июля 2016 № 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Постановление Конституционного Суда РФ от 11 июля 2017 № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и

пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

II. Материалы судебной практики

13. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 931/11 . Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-1130. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.06.2017 по делу № А82-8653/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3595/2018 по делу № А51-21077/2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.12.2016 № Ф09-10826/16 по делу № А50-25107/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2016 № 07АП-8921/2016 по делу № А67-4112/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
19. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2016 № Ф09-8915/16 по делу № А76-27566/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
20. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2018 № 13АП-4129/2018 по делу № А56-58077/2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
21. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2021 по делу № А56-116630/2019. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
22. Решение Верховного суда Республики Бурятия от 20.02.2020 по делу № За-18/2020 . Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
23. Решение Верховного суда Республики Бурятия от 06.05.2020 по делу № За-10/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
24. Решение Верховного суда Республики Бурятия от 26.05.2020 по делу № За-9/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
25. Решение Верховного суда Республики Бурятия от 21.11.2020 по делу № За-48/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
26. Решение Верховного суда Республики Бурятия от 14.05.2020 по делу № За-20/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
27. Решение Владимирского областного суда от 12.03.2020 по делу № За-63/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

28. Решение Владимирского областного суда от 25.05.2020 по делу № За-46/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
29. Решение Владимирского областного суда от 30.03.2020 по делу № За-32/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
30. Решение Владимирского областного суда от 27.07.2020 по делу № За-83/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
31. Решение Владимирского областного суда от 26.02.2020 по делу № За-17/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
32. Решение Владимирского областного суда от 26.02.2020 по делу № За-17/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
33. Решение Владимирского областного суда от 23.01.2020 по делу № За-7/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
34. Решение Владимирского областного суда от 20.04.2020 по делу № За-41/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
35. Решение Владимирского областного суда от 19.03.2020 по делу № За-9/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
36. Решение Владимирского областного суда от 15.04.2020 по делу № За-21/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
37. Решение Владимирского областного суда от 12.03.2020 по делу № За-63/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
38. Решение Липецкого областного суда от 17.12.2019 по делу № За-27/2019. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
39. Решение Липецкого областного суда от 08.06.2019 по делу № За-15/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Решение Курского областного суда от 10.03.2020 по делу № 3а-1/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41. Решение Курского областного суда от 11.03.2020 по делу № 3а-20/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42. Решение Курского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-6/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. Решение Курского областного суда от 12.03.2020 по делу № 3а-61/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44. Решение Ивановского областного суда от 19.05.2020 по делу № 3а-20/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45. Решение Ивановского областного суда от 20.03.2020 по делу № 3а-19/2020.

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.02.2020 по делу № А56-23215/2019. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.11.2020 по делу № А56-32775/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.12.2020 по делу № А56-46411/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.05.2020 по делу № А56-27376/2019. Доступ из справ.-правовой

системы «КонсультантПлюс».

50. Решение Арбитражного суда Тульской области от 28.01.2020 по делу № А68-4809/2019. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51. Решение Арбитражного суда Тульской области от 22.11.2017 по делу № А68-5197/2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

52. Решение Арбитражного суда Тульской области от 18.02.2019 по делу № А68-7886/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53. Решение Арбитражного суда Алтайского края от 21.09.2016 по делу № А03-2846/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

III. Литература

Книги

54. Бабаев В.К. Презумпции в советском праве — Горький: Изд-во ГВШ МВД СССР, 1974.

55. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный)» — М :Юстицинформ, 2015.

56. Новицкий, И. Б. Сделки. Исковая давность — М.:Гориздат, 1953.

57. Хлистун Ю.В., Гусев Б.В., Ларионова В.А. Комментарий к Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — Саратов:АйПиЭрМедиа, 2018.

58. Щепотьев А.В., Кандауров Д.В. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный) — М.:

Деловой двор, 2008.

Статьи

59. Бастрыкин В.В., Болотских В.В. Практика оценки застроенных земельных участков производственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 11.
60. Гражданско-правовая ответственность оценочных компаний и оценщиков // Мониторинг правоприменения 2019-2020: труды экспертов СПбГУ.
61. Грибовский С.В. Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки: необходимость и возможные способы его оценки // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 10. 2012.
62. Козин П.А., Кузнецов, Д.Д., Ольшанникова И.С. Методология оценки: от разброса значений стоимости объектов оценки к интервалам стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 10. 2017.
63. Мягков В.Н. Стоимость — не цена. Виды стоимостей и цен. // Вопросы оценки. 2019. №2.
64. Поветкина Е.Л. Ответственность оценщика за вред (убытки), возникший в результате использования определенной оценщиком стоимости. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 4.
65. Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8.
66. Савиных В.А. К вопросу о том, почему в делах об оспаривании кадастровой стоимости рыночная стоимость перестает быть рыночной // Актуальные

проблемы развития цивилистического процесса. Сборник научных статей II международной научно-практической конференции. 2019.

67. Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости // Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Санкт-Петербург. 2017.