



Санкт-Петербургский  
государственный  
университет

**Оценка судом достоверности отчетов об  
оценке рыночной стоимости:  
мониторинг правоприменения по делам об  
оспаривании кадастровой стоимости**

**Владислав Алексеевич Савиных  
Николай Петрович Баринов**

Санкт-Петербург  
2022

*Баринов Н.П., Савиных В.А.* Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения СПбГУ. 2022. – 72 с. [Электронный ресурс], URL -

## **Содержание мониторинга**

Основные результаты исследования.....	3
Методологические основы мониторинга.....	5
1. Результаты статистического анализа судебных актов .....	7
2. Достоверность рыночной стоимости и способы её проверки .....	21
2.1. Выводы и предложения .....	27
3. Проверка гипотезы о попадании нарушений оценщика в границы свободы профессионального суждения оценщика .....	28
3.1 Выводы и предложения .....	45
4. Проблема предпосылок активности суда в сборе доказательств по делам об оспаривании кадастровой стоимости.....	51
5. Проблема функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости .....	58
5.1. Разрешение спора о достоверности установленной рыночной стоимости ..	60
5.2. Установление рыночной стоимости.....	63
5.3. Выводы и предложения .....	67
6. Заключение .....	69

## Основные результаты исследования

Экспертами Юридического факультета СПбГУ В.А. Савиных и Н.П. Бариновым был проведен мониторинг судебной практики по вопросу оценки достоверности отчетов об оценке по делам об оспаривании кадастровой стоимости. В ходе мониторинга были проанализированы 727 судебных актов, вынесенных судами 62 субъектов РФ за период с 2017 по 2019 годы, опубликована таблица исходных данных с анализом каждого из судебных актов по 14 параметрам. По итогам мониторинга было сделано несколько ключевых выводов.

1. В 60% случаев кадастровая стоимость по результатам оспаривания снижается более, чем в 2 раза. Это указывает на то, что в большинстве подобных дел истцы сталкиваются с недостоверной кадастровой стоимостью, определенной с теми и ли иными нарушениями. Оспаривание кадастровой стоимости остается необходимой процедурой защиты нарушенных прав истцов. Превращение её в механизм уточнения кадастровой стоимости, которая является достоверной и незначительно отличается от индивидуальной рыночной стоимости, продолжает быть целью, а не решенной задачей.

2. Опровергнуто мнение о том, что большинство (или даже 95%) отчетов об оценке рыночной стоимости являются недостоверными. В 62% дел, где судом был разрешен вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, судом была констатирована достоверность отчета об оценке. В целом в 29% судебных актов кадастровая стоимость была приведена в соответствие с рыночной, определенной на основании досудебных отчетов об оценке. В 55% дел, где судом была назначена экспертиза, результаты оценки, указанные в досудебном отчете и заключении эксперта, отличались менее, чем на 10%, что свидетельствует об экономической обоснованности значения рыночной стоимости, определенной оценщиком.

В то же время необходимо подчеркнуть, что и 38% недостоверных отчетов об оценке свидетельствует о серьезном кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости, который требует принятия скорейших адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, в первую очередь саморегулируемых организаций оценщиков, так и со стороны законодателя.

3. В судебных актах выявлено множество примеров игнорирования свободы профессионального усмотрения оценщиков, когда эксперт называет нарушением те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в пределах вариативности, допускаемой требованиями федеральных стандартов оценки, но противоречат профессиональному мнению самого эксперта. Указанная проблема провоцирует возможность признания недостоверным практически любого отчета об оценке. В тексте мониторинга выделено шесть необходимых направлений защиты свободы профессионального усмотрения при оценке рыночной стоимости. В частности, судам в случае назначения экспертизы с двумя вопросами (о соответствии отчета требованиям законодательства и величине рыночной стоимости в случае несоответствия отчета) рекомендуется поручать разрешение первого и второго вопроса различным экспертам из различных экспертных организаций. Чтобы возможность получения оплаты за разрешение второго вопроса, поставленного в качестве факультативного, не оказывало влияние на эксперта при разрешении первого вопроса и не подталкивало его к квалификации в качестве нарушений действий (бездействия) оценщика, попадающих в зону свободы профессионального усмотрения.

4. Выявлено два различных подхода к пониманию роли суда в делах об оспаривании кадастровой стоимости: либо как состоящей в проверке достоверности уже установленной оценщиком рыночной стоимости, либо как состоящей в установлении рыночной стоимости на основании мнений о ней со стороны оценщика и эксперта. Эти подходы влекут различную степень защиты прав истца. Так в рамках первого подхода отчет, представленный истцом, обладает приоритетом, исходя из которого суд обязан привести кадастровую стоимость в соответствие с рыночной, предусмотренной данным отчетом, если установит, что отчет соответствует требованиям законодательства. В рамках второго подхода отчет истца уже не имеет приоритета, и суд вправе установить рыночную стоимость в ином размере, например, на основании заключения судебного эксперта, даже в случае, если отчет истца соответствует установленным требованиям. В мониторинге обосновывается незаконность второго подхода и необходимость выбора первого.

5. Выявлено, что иногда вопреки принципу, в соответствии с которым ни одно из доказательств не имеет заранее установленной силы, суды при установлении рыночной стоимости делают выбор между отчетом об оценке и заключением судебного эксперта в пользу последнего, исходя из естественных и неотъемлемых отличий судебной экспертизы и отчета об оценке (выбор оценщика истцом и назначение эксперта судом). Такой подход нарушает требования законодательства (ч. 2 ст. 84 КАС РФ) и делает бессмысленными расходы истца на изготовление отчета об оценке в целях оспаривания кадастровой стоимости.

6. В рамках мониторинга сделаны и иные выводы, с которыми можно ознакомиться далее.

Практика за 2020 и 2021 годы собрана и настоящий момент обобщается и анализируется экспертами.

## Методологические основы мониторинга

### Цели проведения мониторинга:

1. Выявление и анализ правовых проблем, возникающих при рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости и связанных с оценкой судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости.
2. Проверка гипотезы, в соответствии с которой большинство нарушений, выявляемых судебными экспертами в отчетах об оценке рыночной стоимости, вызваны расхождениями в профессиональных подходах эксперта и оценщика и не могут быть признаны нарушениями требований законодательства.

### Акты и их положения, мониторинг правоприменительной практики по которым проводился:

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также **Закон об ОД**), ст. 12

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также **Закон о ГКО**), ст. 22.

### Методика сбора правоприменительной практики:

При проведении мониторинга осуществлялся сбор опубликованных (в том числе размещенных в БД КонсультантПлюс раздел Судебная практика, а также на сайтах <https://sudrf.ru/>, <https://sudact.ru/>, <http://sudrf.kodeks.ru/>) актов судов общей юрисдикции, вынесенных по делам об оспаривании кадастровой стоимости за период с 2017 по 2019 год в 62 субъектах Российской Федерации. Определение субъектов РФ, судебные акты из которых будут анализироваться в рамках мониторинга, осуществлялось случайным образом. Количество субъектов РФ было выбрано исходя из того, что мониторинг должен затронуть подавляющее большинство субъектов РФ, то есть более 2/3 от общего количества. В рамках каждого субъекта РФ акты отбирались случайным образом.

Всего было проанализировано 727 судебных актов. На подготовительном этапе мониторинга составлена сравнительная таблица с исходными данными (далее также Таблица), в рамках которой каждый из актов проанализирован по 14 параметрам:

1. Утвержденная (оспариваемая) кадастровая стоимость (рубли).
2. Рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, представленном заявителем (рубли).
3. Установленный судом размер рыночной (кадастровой) стоимости (рубли).
4. Изменение кадастровой стоимости (%).
5. Отличие результата досудебного отчета от результата оспаривания (рубли, %).
6. Назначена ли по делу судебная экспертиза в целях проверки соответствия отчета установленным требованиям и подтверждения рыночной стоимости или экспертиза в целях установления рыночной стоимости.
7. Если да, то каков размер рыночной стоимости, установленный экспертизой (рубли)?

8. Согласно заключению экспертизы досудебный отчет соответствует или не соответствует установленным требованиям законодательства?
9. Какие нарушения были выявлены в ходе экспертизы?
10. Содержится ли в решении вывод о том, что досудебный отчет об оценке составлен с нарушением установленных требований?
11. Содержит ли решение суда информацию о соответствии экспертизы требованиям Закона об ОД и федеральным стандартам оценки.
12. Площадь объекта оценки.
13. Объект недвижимости и вид использования.
14. Удельный показатель установленной кадастровой стоимости, руб/кв.м.

Количество проанализированных судебных актов, характер выборки актов за 2017-2019 годы, использование судебных актов, вынесенных судами различных регионов и инстанций, дают основания для выявления тенденций правоприменительной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости в целом по стране. В то же время небольшое количество проанализированных судебных актов по каждому из субъектов РФ в отдельности, не позволяет делать однозначных выводов о тенденциях правоприменительной практики в масштабах конкретного региона. В этой связи встречающиеся в дальнейшем изложении отсылки к судебным актам определенного региона в качестве иллюстрации тех или иных выводов следует воспринимать не как указывающие на тенденции практики данного региона, а как технические отсылки к группе соответствующих судебных актов, перечисленных в таблице с исходными данными.

Таблица исходных данных размещена на сайте проекта Мониторинг правоприменения СПбГУ – <https://pravoprim.spbu.ru/novosti/258-onitoring-sudebnoj-praktiki-po-delam-ob-osparivanii-kadastrovoj-stoimosti-za-2017-2019-gody.html>

# 1. Результаты статистического анализа судебных актов

## 1.1. Величина снижения кадастровой стоимости при её оспаривании.

В охваченных мониторингом 727 решениях судов информация об изменении кадастровой стоимости содержится в отношении 955 объектов. При этом у 944 объектов (98,8%) кадастровая стоимость в результате оспаривания снижена, в отношении восьми объектов стоимость не изменилась, и у трех объектов (около 0,3% всех объектов) кадастровая стоимость возросла<sup>1</sup>.

Изменение кадастровой стоимости оценивалось как отношение разности между значением установленной судом стоимости  $V_{\text{рын}}$  и оспариваемой стоимости  $V_{\text{кад}}$  к значению оспариваемой стоимости:

$$\text{Изменение} = 100\% * (V_{\text{рын}} - V_{\text{кад}}) / V_{\text{кад}}.$$

Описательная статистика значений изменений кадастровой стоимости по 955 объектам приведена ниже:

Среднее значение	-55%
Стандартная ошибка	1%
Медиана	-58%
Стандартное отклонение	22,8%
Дисперсия выборки	0,052
Эксцесс	-0,225
Асимметричность	0,486
Интервал	135%
Минимум	-99%
Максимум	35%
Счет	955

Согласно полученным данным, в среднем, изменение кадастровой стоимости в результате оспаривания составило минус 55%, медианное значение составило минус 58%. Максимальное снижение стоимости составило 95%, максимальное повышение ее – 35%<sup>2</sup>. Подробные данные о распределении изменения кадастровой стоимости содержит гистограмма

<sup>1</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда от 3 апреля 2018 г. по делу № 3А-183/2017, Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 26.06.2019 по делу № За-27/2019.

<sup>2</sup> Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 26.06.2019 по делу № За-27/2019.



Как следует из полученных данных, наибольшее число снижений приходится на диапазон от 40% до 70% - в этот диапазон попадает почти половина (47%) всех результатов.

Информация о числе объектов, в отношении которых зафиксировано снижение кадастровой стоимости, в зависимости от процента снижения приведена в таблице и на графике ниже.

Снижение кадастровой стоимости относительно оспариваемой величины	Число объектов	% к общему числу объектов
5% и менее	19	2,0
10% и менее	30	3,4
20% и менее	68	7,3
30% и менее	133	14,1
40% и менее	233	24,6
50% и менее	377	39,5
60% и менее	500	52,4
70% и менее	675	70,7
80% и менее	821	86,0
90% и менее	914	95,7





Следует подчеркнуть, что в соответствии со сложившимся подходом судебной практики отличие кадастровой стоимости от рыночной более чем на 50% свидетельствует о наличии ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости, и опровергает презумпцию достоверности кадастровой стоимости<sup>3</sup>. С учетом проведенного анализа такое существенное отличие кадастровой стоимости от рыночной было установлено судом в отношении 60% (567) объектов недвижимости. Таким образом, кадастровая стоимость более чем половины объектов недвижимости, которая оспорена в судебном порядке, может быть признана недостоверной.

Это не свидетельствует о низком качестве кадастровой оценки в целом, поскольку для такого вывода потребовалось бы сопоставить количество объектов, кадастровая стоимость которых была оспорена, с общим количеством объектов, оцененных в рамках кадастровой оценки.

Тем не менее, приведенная статистика демонстрирует, что практика определения кадастровой стоимости способна приводить к допущению существенных ошибок при определении кадастровой стоимости отдельных категорий объектов недвижимости. И процедура оспаривания кадастровой стоимости по своему правовому значению по-прежнему направлена преимущественно не на уточнение достоверно определенной кадастровой стоимости в целях придания ей большей экономической обоснованности, но на исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и восстановление нарушенных прав административных истцов.

## 1.2. Количество и доля судебных актов, в которых рыночная стоимость установлена на основании досудебного отчета об оценке

<sup>3</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2020 № 5-КА19-77, Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П.

Из 727 решений, охваченных мониторингом, в 165 (22,7%) решениях кадастровая стоимость установлена в размере рыночной стоимости, определенной в досудебном отчете об оценке. Еще в 46 решениях (6,3% общего числа) экспертиза подтвердила соответствие отчета требованиям законодательства и достоверность его результата. Таким образом, общее число судебных актов, в которых принят результат досудебного отчета, составило 211 или 29% общего числа решений. При этом каждое пятое такое решение подтверждено результатами судебной экспертизы (в 16% случаев назначения экспертизы). В остальных примерно 70% решений утвержден результат оценки, полученный при проведении судебной экспертизы.

Необходимо отметить, что с учетом экспертиз, практически подтвердивших своим результатом результат досудебного отчета, то есть, где отклонение между результатами составило менее 5% (98 дел или 13,5% от общего числа дел), можно считать, что с экономической точки зрения более 40% решений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной принято в соответствии с результатами досудебного отчета.

### *1.3. Количество и доля судебных актов, в которых установленная рыночная стоимости ниже или несущественно выше рыночной стоимости, указанной в досудебном отчете.*

С точки зрения заявителя-налогоплательщика установление судом кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке, или несущественно отличающимся от нее размере является положительным результатом разрешения спора. Тем более положительным для заявителя результатом является установление судом рыночной стоимости в размере более низком по сравнению с результатом досудебного отчета.

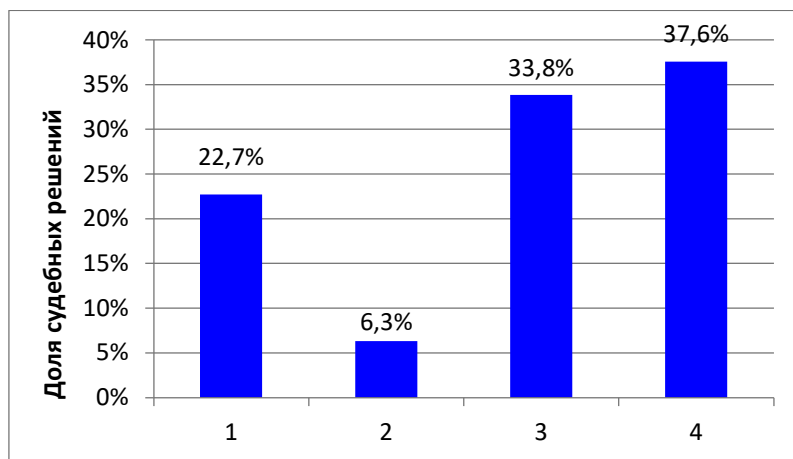
Если принять несущественными превышения результата судебной экспертизы над результатами отчета менее 10% и учесть результаты экспертизы ниже результат отчета, для заявителя положительные итоги спора достигнуты в 312 судебных актах из 727, охваченных мониторингом. Это число соответствует 55% случаев назначения экспертизы и 43% общего числа судебных актов.

В 119 судебных актах, то есть в 16% от общего числа дел значение рыночной стоимости, определенное экспертом и положенное в основу судебного акта, оказалось ниже рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке.

### *1.4. Статистика назначения судебных экспертиз.*

Экспертиза назначалась судами в 565 случаях (около 77% общего числа решений). В 292 решениях (около 52% экспертиз) перед экспертом были поставлены вопросы о соответствии отчета законодательству и о величине рыночной стоимости. При этом в 46 решениях (около 6,3% от общего числа дел) отчет был признан соответствующим законодательству, в 246 решениях (33,8% от общего числа дел) – не соответствующим законодательству. В 273 решениях (37,6% от общего числа дел) перед экспертом был поставлен лишь один вопрос – о величине рыночной стоимости, вопрос о соответствии отчета законодательству суд не ставил (см. рисунок 1).

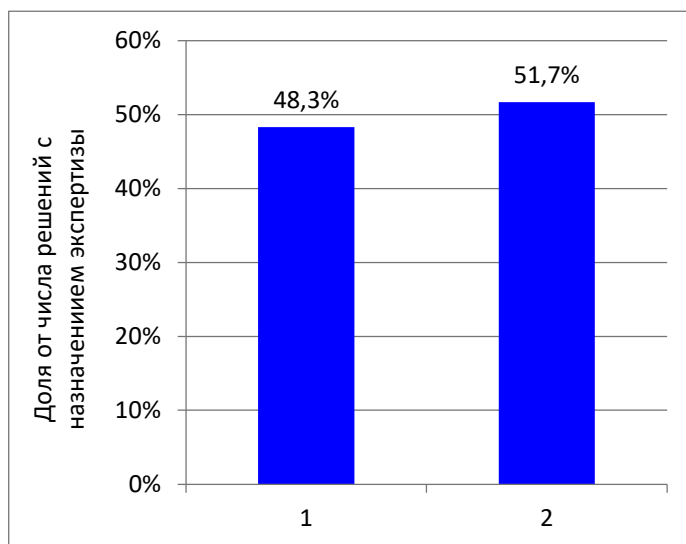
При этом, как уже было отмечено, примерно в 23% судебных дел судом не была назначена экспертиза, а решение о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной вынесено на основании отчета об оценке рыночной стоимости



**Рисунок 1. Назначение экспертизы по делам об оспаривании кадастровой стоимости**

- 1 – экспертиза не назначалась, принят результат досудебного отчета
- 2 – экспертиза назначалась, подтвержден результат досудебного отчета
- 3 – экспертиза назначалась, отчет не соответствует требованиям законодательства
- 4 – экспертиза назначалась, вопрос о соответствии отчета не ставился

Вопрос о наличии нарушений в досудебном отчете ставился перед экспертом примерно в половине (51,7%) случаев назначения экспертизы, то есть около 40% (33,8+6,3) всех судебных решений. В остальных примерно 48% случаев назначения экспертизы (37,6% общего числа решений) вопрос о наличии нарушений перед экспертом не ставился, суд интересовала только величина рыночной стоимости.



**Рисунок 2. Содержание вопросов, поставленных судом перед экспертом<sup>4</sup>**

- 1 – Какова рыночная стоимость объекта оценки?
- 2 – Соответствует ли досудебный отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, и если не соответствует, то какова рыночная стоимость объекта оценки?

<sup>4</sup> Конкретные формулировки вопросов разнятся, на данном рисунке приведены формулировки, отражающие основной смысл тех вопросов, которые были поставлены судами.

*1.5. Количество и доля судебных актов, в которых эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства.*

Экспертиза с вопросом о соответствии отчета требованиям законодательства была назначена судами по 292 делам. При этом в 246 делах, то есть в 84% случаев, эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства, в 46 делах, то есть в 16% случаев эксперт подтвердил соответствие отчета установленным требованиям. Заметим, что в связи с выводами, которые сделаны в разделе 3, в отношении 149 из 246 судебных актов невозможно с достаточной степенью уверенности исходить из достоверности или недостоверности отчетов об оценке рыночной стоимости. При исключении их из выборки соотношение дел, в которых констатирована достоверность (46 судебных актов) и недостоверность (97 судебных актов) отчетов об оценке проверенных судебными экспертами, составляет 32% на 68%.

Учитывая долю решений, в которых назначена экспертиза с вопросом о наличии нарушений в досудебном отчете (40,1%), а также, экспертизы, подтвердившие результат отчета (6,3%), нарушения законодательства выявлены в 33,8% от общего числа решений. Еще примерно в 4,8% решений суд самостоятельно установил наличие нарушений и не задавал этот вопрос эксперту. Таким образом, чуть менее 40% охваченных мониторингом судебных решений содержит информацию о нарушениях, допущенных оценщиком (или, в редких случаях назначения повторной экспертизы – экспертом).

*1.6. Количественное расхождение между значениями рыночной стоимости, установленными в досудебных отчетах об оценке и в заключениях судебных экспертиз; границы существенности такого расхождения.*

В охваченных мониторингом судебных решениях рыночная стоимость 650 объектов недвижимости определена и в досудебном отчете, и в заключении судебной экспертизы. По этим 650 объектам анализировалось процентное отклонение результата досудебного отчета РЕЗ<sub>ДОТЧ</sub> относительно результата заключения экспертизы РЕЗ<sub>ЭКСП</sub>, определяемое как отношение разности результатов отчета и экспертизы к результату экспертизы:

$$\text{Отклонение} = 100\% * (\text{РЕЗ}_{\text{ДОТЧ}} - \text{РЕЗ}_{\text{ЭКСП}}) / \text{РЕЗ}_{\text{ЭКСП}}$$

Отрицательное значение отклонения свидетельствует о меньшем значении результата досудебного отчета, положительное – о том, что результат экспертизы ниже результата отчета.

Подавляющее большинство (645 или 99%) отклонений результатов зафиксированы в интервале от минус 100% до 100%. Пять отклонений составляют величины от 168% до 1045% (результат экспертизы ниже результата отчета)<sup>5</sup>, их можно отнести к экстремальным случаям и не учитывать в дальнейшем анализе. Описательная статистика и гистограмма данных о 645 отклонениях приведены ниже.

Описательная статистика значений отклонений результата досудебного отчета от результата заключения эксперта, принятого судом:

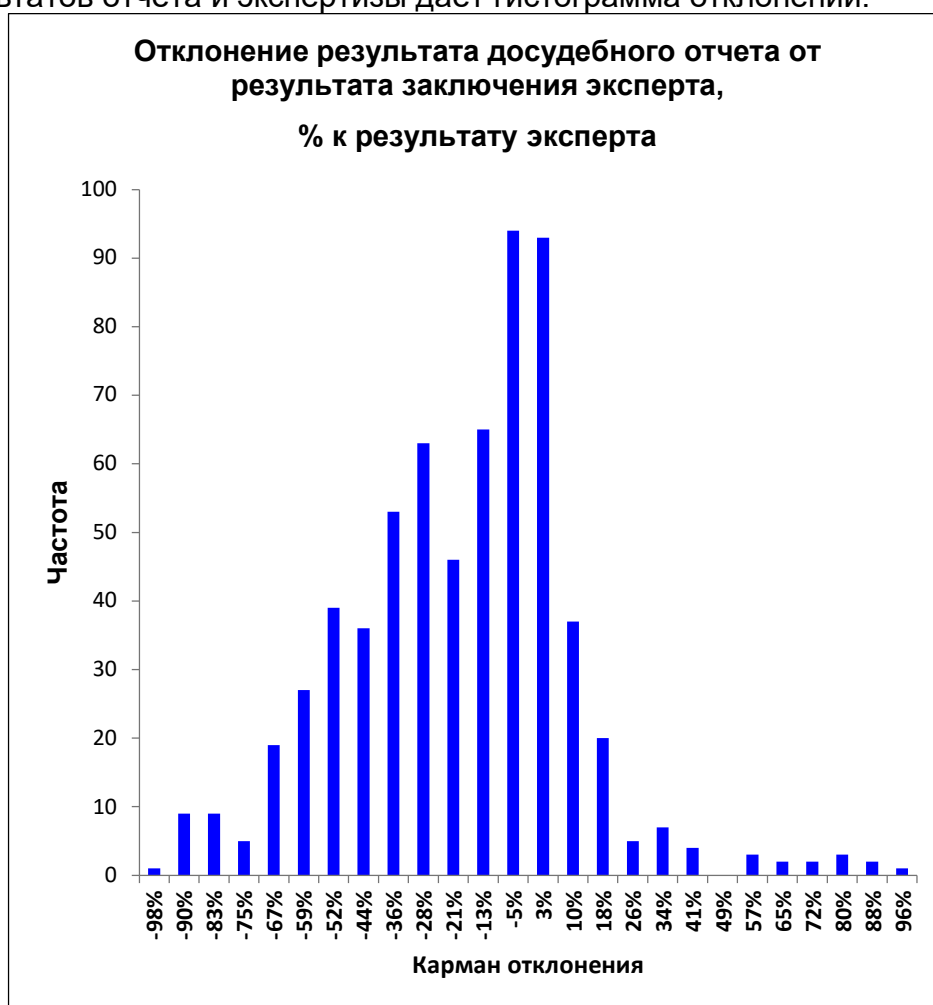
---

<sup>5</sup> Решение Томского областного суда от 26 марта 2018 г. по делу № 3А-12/2018, Решение Тульского областного суда от 23 октября 2018 года по делу 3а-734/2018, Решение Ленинградского областного суда от 29.05.2018 по делу 3а-42/2018, Решение Ставропольского краевого суда от 05.04.2018 года по делу №3а-59/2018, Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 11.06.2019 по делу № 3а-13/2019.

Среднее значение	22,4%
Стандартная ошибка	1,2%
Медиана	18,2%
Стандартное отклонение	29,4%
Дисперсия выборки	0,088
Экссесс	1,16
Асимметричность	0,19
Интервал	194%
Минимум	-98%
Максимум	96%
Счет	645

Как следует из полученных результатов, результат отчета, в среднем, отклонялся от результата экспертизы в меньшую сторону на 22%, медианное значение отклонения несколько меньше среднего – 18%. Минимальное и максимальное значения отклонения приближаются к 100%.

Более наглядное представление о распределении значений отклонений результатов отчета и экспертизы дает гистограмма отклонений:



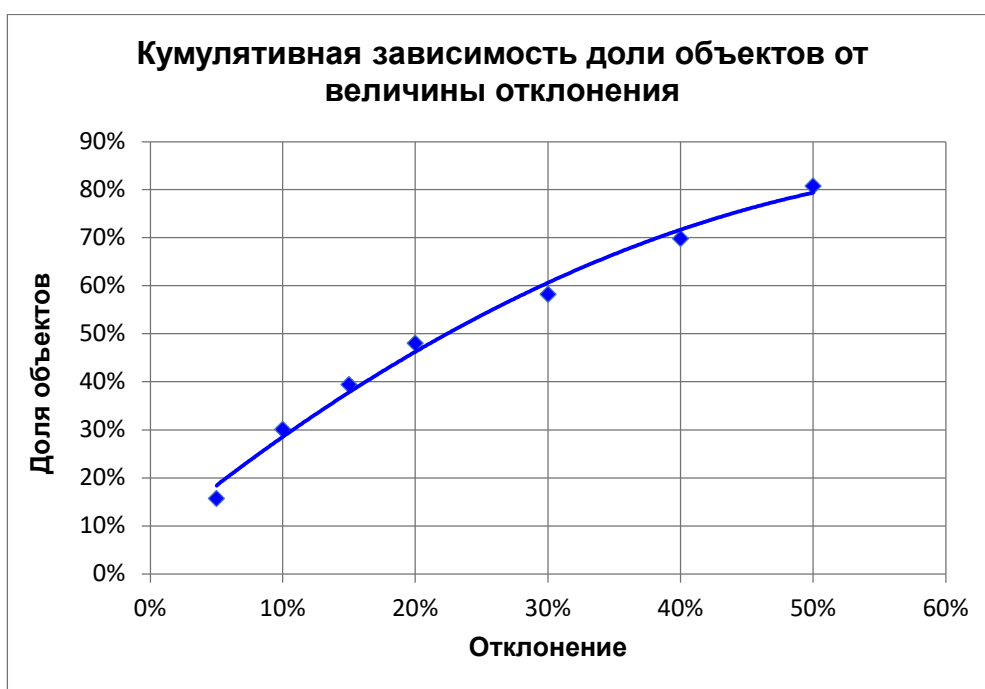
Гистограмма показывает сосредоточение отклонений в отрицательной области значений, то есть, когда результат экспертизы оказался выше результата

отчета. Число положительных отклонений (результат экспертизы ниже результата отчета) составляет 114 ед. или 17,5% от всех сопоставлений. Небольшая доля положительных отклонений вполне ожидаема, учитывая существо и обстоятельства спора, а также мотивы назначения экспертизы.

Также видно, что максимальное число отклонений приходится на малые значения отклонения (карманы от -13% до -5% (94 объекта) и от -5% до 3% (93 объекта)).

Детальная информация о числе объектов, в отношении которых зафиксировано отклонение результатов отчета и экспертизы приведена в таблице и на графике ниже

Отклонение результатов (по модулю, т.е. в любую сторону)	Число объектов	% к общему числу объектов
Не более 5%	103	15,8
Не более 10%	195	30,2
Не более 15%	255	39,5
Не более 20%	310	48,1
Не более 30%	376	58,3
Не более 40%	451	69,9
Не более 50%	581	80,8



Весьма примечательным является то, что каждая седьмая назначенная судом экспертиза, указывая на несоответствие досудебного отчета требованиям законодательства (то есть отвергая его как допустимое доказательство величины рыночной стоимости), практически подтверждает результат этого отчета своим результатом. Общеизвестным является мнение, что 5%-ное отличие результатов двух оценок рыночной стоимости не является сколь-нибудь

существенным<sup>6</sup> и обе оценки отражают одно значение рыночной стоимости. Без риска ошибиться в подавляющем большинстве случаев спора этот вывод можно распространить и на отличие в 10% (зафиксированное почти в каждой третьей экспертизе). С дальнейшим ростом величины отклонения закономерно возникает вопрос о границе несущественности/существенности отклонений.

Заметим, что критериальному уровню 20% отвечают почти половина (48%) отклонений результатов отчета и экспертизы мониторинга, уровню 15% - около 40% результатов сравнения.

В настоящее время не имеется каких-либо нормативных актов, или методических рекомендаций на уровне Национального объединения СРО оценщиков или отдельных СРО оценщиков, которые содержали бы численные значения границ допустимых (несущественных) отклонений двух результатов оценки стоимости одного объекта.

Подход к определению существенности расхождения двух результатов сформулирован в п. 25 Федерального стандарта оценки (далее также ФСО) №1, хотя и для других величин – оценок стоимости разными подходами (методами) в рамках одного отчета об оценке: «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Если переносить это определение на отклонение результатов досудебного отчета и заключения судебного эксперта, базовым уровнем, относительно которого определяется существенность отклонения результатов, следует признать результат экспертизы. Такая процедура требует при этом чтобы эксперт, как минимум, высказывал свое обоснованное суждение о величине интервала (диапазона), в котором может находиться рыночная стоимость. Если величина интервала стоимости получена расчетным путем, расчет должен быть представлен в заключении эксперта.

Однако, чтобы в заключении эксперта была представлена информация о границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, суд должен поставить перед экспертом соответствующий вопрос.

Федеральные стандарты оценки в общем случае признают право оценщика высказывать мнение о величине интервала стоимости, ассоциируемого с полученной оценкой стоимости (п. 26 ФСО № 1), а при оценке недвижимости – обязывают оценщика привести в отчете об оценке такое суждение, если в задании на оценку не указано иное (п. 30 ФСО № 7).

Ситуация осложняется тем, что расчетным путем надежно определить границы интервала возможных значений стоимости возможно лишь для ограниченного числа методов оценки<sup>7</sup>. Кроме того, расчет границ интервала для распространенных на практике методов, например метода количественных корректировок, требует экспертных оценок погрешностей внесения корректировок.

Поэтому в последние годы ведется работа по сбору и обработке экспертных мнений непосредственно о величине интервала неопределенности оценки стоимости для различных подходов к оценке, различных сегментов рынка недвижимости и уровней его активности. Последними из опубликованных данных этого типа являются результаты опроса, проведенного в 2017-2018 годах

---

<sup>6</sup> Баринов Н.П., Дегтярев А.Н., Корнилов Д.А. Один объект – разные оценщики. Ожидания и реальность / Бюллетень недвижимости RWAY, 2015, август, №245

<sup>7</sup> См, например, Баринов Н.П. Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода / Вопросы оценки, №4(98), 2019

Приволжским центром методического информационного обеспечения оценки<sup>8</sup>. Согласно этим данным, средние оценки полуширины интервала неопределенности зависят от сегмента рынка и, еще в большей степени, от уровня его активности.

Значения полуширины интервалов неопределенности оценки относительно полученного результата оценки по укрупненным сегментам рынка недвижимости приведены ниже.

Сегмент рынка недвижимости	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
<b>Активный рынок</b>			
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов	13-14%	16-19%	21-23%
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов	11,5-14,5%	15,5-17,5%	21,5-23%
Земельные участки	10-15,5%	15-18,5%	-
Жилая недвижимость	5,5-8,5%	13-16%	15-18,5%
<b>Неактивный рынок</b>			
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов	20,5-23%	23,5-25,5%	21-23%
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов	19-23%	24-27%	21,5-23%
Земельные участки	18,5-25%	23-27,5%	-
Жилая недвижимость	11-14,5%	16,5-20%	15-18,5%

Если рассматривать возможность установления единого значения критерия существенного отклонения – выхода одного результата оценки за пределы интервала неопределенности другой оценки, то необходимо ориентироваться на максимальные значения интервалов неопределенности по сегментам и активности рынка. В таком случае, согласно обсуждаемым данным, критерием существенного отклонения следует признать уровень 27,5% или, округленно - 30%.

Подчеркнем, что обсуждаемые результаты являются позицией одного из исследовательских центров в области методического обеспечения оценки, которая не получила пока одобрения какой-либо СРО оценщиков и Национального объединения СРО оценщиков.

<sup>8</sup> Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7). Издание расширенное и обновленное под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр методического информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018



Также известен материал, опубликованный на сайте СРОО «Экспертный совет»<sup>9</sup>, содержащие «примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки». Как и методические рекомендации Приволжского центра, данные примеры различают значения диапазонов в зависимости от уровня активности рынка, а также от оборачиваемости объектов и их специфики.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки.

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30%	±20%	±15%
Средняя (региональные центры)	±25%	±15%	±10%
Высокая (города – миллионники, крупные городские агломерации)	±20%	±10%	±5%

Эти данные, как и данные Приволжского центра, являются мнением специалистов, а не расчетными величинами. Обращает на себя внимание схожесть критериев дифференциации ситуаций оценки, а также численных значений диапазонов возможных значений стоимости с данными Приволжского центра. Как и ранее, согласно этим данным в качестве единого критериального значения существенности расхождения двух результатов должно быть выбрано значение 30%.

Так как расчеты границ диапазона возможных значений стоимости встречаются крайне редко в отчетах об оценке, а некоторые расчетные оценки интервала превышают экспертные оценки, последние можно рассматривать как оптимистические (желаемые)<sup>10</sup>.

Подводя итоги, можно предложить следующий алгоритм принятия решения о существенности отклонения результата досудебного отчета об оценке недвижимости (признанного несоответствующим требованиям законодательства или поставленного судом под сомнение) от результата оценки, принятого судом:

<sup>9</sup> Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости / <https://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-itogovoj-stoimosti/>, 2015 г.

<sup>10</sup> Следует отметить, что даже таких экспертных оценок диапазона стоимости не проведено для более сложных объектов оценки – бизнеса, нематериальных активов и т.п., где можно ожидать существенно более высоких оценок ширины диапазона стоимости. Эта задача также требует своего решения.

- При наличии суждения эксперта о величине интервала неопределенности результата, полученного при проведении экспертизы, отклонение считается несущественным, если результат отчета находится в пределах интервала неопределенности, указанного в заключении эксперта;
- В отсутствие суждения эксперта о величине интервала неопределенности результата экспертизы, допустимой величиной отклонения, в пределах которого отличие считается несущественным, принимается 30%.

Это значение используется как единый критерий для всех случаев оценки недвижимости до появления новых данных и одобрения их на уровне Национального объединения СРО оценщиков (Союз СОО) либо Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ.

С учетом указанного критерия в отношении 58,3% объектов недвижимости расхождение между результатом судебной экспертизы и результатом досудебного отчета можно признать несущественным.

#### *1.7. Виды, количество и процентное соотношение нарушений, выявленных судебными экспертами в отчетах об оценке.*

В целом все нарушения, на которые указывали судебные эксперты, могут быть объединены в следующие группы:

1. Нарушение требования о необходимости подтверждения использованной оценщиком информации, установленного п.11 ФСО № 3. Указанное нарушение упомянуто в 43 судебных актах, что составляет 17% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям
2. Ошибочное применение корректировок, коэффициентов и ставок, взятых из справочников, что является нарушением общепринятой методологии оценки. Указанное нарушение упомянуто в 45 судебных актах, что составляет 18% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
3. Неправильное определение объектов аналогов или непроведение корректировок в отношении данных объектов, что является возможным нарушением п.22 ФСО № 7. Указанное нарушение упомянуто в 85 судебных актах, что составляет 34% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
4. Нарушение требований о наличии необходимых элементов отчета об оценке, что является возможным нарушением п.21 ФСО № 1, п.8 ФСО № 3, п.п. 8, 11 ФСО № 7. Указанное нарушение упомянуто в 47 судебных актах, что составляет 19% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
5. Математические ошибки, что является нарушением общепринятой методологии оценки. Указанное нарушение упомянуто в 17 судебных актах, что составляет 7% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям. Следует отметить, что в решениях нет

сведений о том, повлияли ли существенно на результат оценки допущенные математические ошибки.

6. Неиспользование оценщиком подхода к оценке, который был необходим, или использование подхода, который был неприменим в конкретном случае. Указанное нарушение упомянуто в 14 судебных актах, что составляет 6% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.

Следует учитывать, что данные действия (бездействие) оценщика в большинстве случаев не являются нарушением требований законодательства, о чем более подробно будет сказано в разделе 3 «Проверка гипотезы о попадании нарушений оценщика в границы свободы профессионального суждения оценщика».

7. Неправильная дата оценки, что является нарушением п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ. Указанное нарушение упомянуто в 5 судебных актах, что составляет 2% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
8. Указание недостоверной информации в отчете об оценке, что является нарушением п.5, 8 ФСО №3. Указанное нарушение упомянуто в 21 судебном акте, что составляет 8% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
9. Иные нарушения, которые не попали в прочие группы, упомянуты в 25 судебных актах, что составляет 10% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.
10. Нарушения не конкретизированы с определенностью, достаточной, чтобы понять их содержание, в 149 судебных актах, что составляет 62% от общего числа решений, по которым судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям. Отсутствие такого описания сужает базу для проведения анализа и может свидетельствовать, в том числе, о затруднениях классификации нарушений экспертом и судом, а также о квалификации действий оценщика как нарушения на основе субъективного мнения эксперта в пределах свободы профессионального усмотрения. Подробнее об этом в разделе 3 «Проверка гипотезы о попадании нарушений оценщика в границы свободы профессионального суждения оценщика».

Следует учитывать, что во многих судебных актах были отмечены сразу несколько нарушений, допущенных оценщиком, которые относятся к разным классификационным группам.

В заключение настоящего раздела подчеркнем, что основную сложность при отборе и анализе судебных актов для целей настоящего мониторинга составляло то, что в опубликованных текстах многих судебных актов были исключены сведения о значении оспариваемой кадастровой стоимости, а также величине рыночной стоимости, установленных которой просил истец, или которая была установлена судебным экспертом. Это в значительной степени затрудняет анализ судебных актов об оспаривании кадастровой стоимости и противоречит ст. 15 Федерального закона от 22.12.2008 № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации», которая не предусматривает необходимости соответствующего исключения. В связи с

изложенным предлагаем рекомендовать судам не исключать из текстов судебных актов при их опубликовании в сети Интернет сведений о:

- кадастровой стоимости, оспариваемой истцом,
- кадастровом номере объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается,
- рыночной стоимости, установления которой просит истец,
- рыночной стоимости, установленной судебным экспертом в случае назначения экспертизы,
- рыночной стоимости, установленной судом.

## 2. Достоверность рыночной стоимости и способы её проверки

В соответствии со ст. 12 Закона об ОД итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

В этой связи, как отмечает Конституционный Суд РФ, рыночная стоимость считается достоверной, если она «исчислена и обоснована в отчете оценщика по законно установленным правилам и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами»<sup>11</sup>. На этом основании можно выделить два ключевых условия достоверности рыночной стоимости:

1. Соблюдение требований к субъекту оценки – им может быть только оценщик, являющийся членом СРО, имеющий необходимый квалификационный аттестат и выполняющий иные требования, предъявляемые к нему, как к основному субъекту оценочной деятельности Законом об ОД.

2. Соблюдение требований к расчету рыночной стоимости, которые сконцентрированы в ФСО, а также не указанных в ФСО общепризнанных положений методологии оценки.

В этой связи необходимо подчеркнуть, что достоверность рыночной стоимости является конвенциональной, а не объективной. То есть рыночная стоимость, определенная оценщиком, не является фактом объективной действительности, по своей природе оставаясь профессиональным суждением (п. 4 ФСО № 3<sup>12</sup>), которое приобретает свойство достоверности не в силу факта совершения в прошлом или будущем сделки с объектом оценки по цене, определенной оценщиком, а в силу того, что это суждение о рыночной стоимости обосновано оценщиком и выражено в соответствии с требованиями законодательства.

Поэтому достоверным признается любое значение рыночной стоимости, полученное оценщиком с соблюдением установленных правил оценки. При этом возможно получение «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»<sup>13</sup>. То есть может быть несколько достоверных значений рыночной стоимости одного и того же объекта оценки по состоянию на одну и ту же дату оценки (феномен множественности достоверных оценок). Скорее даже получение двумя разными оценщиками независимо друг от друга одинаковых значений рыночной стоимости следовало бы назвать необычным. В ходе мониторинга были выявлены примеры, когда судебный эксперт пришел точно к тому же самому результату оценки, что и оценщик<sup>14</sup> и даже когда значение рыночной стоимости

<sup>11</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П, Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П.

<sup>12</sup> «Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений».

<sup>13</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014

<sup>14</sup> Решение Кемеровского областного суда по делу № 3а-475/2017 от 12.10.2017

совпадали в досудебном отчете, заключении судебной экспертизы и заключении повторной судебной экспертизы<sup>15</sup>. Однако в этих случаях результаты не были получены независимо друг от друга, поскольку в рамках каждой последующей оценки эксперт знал о результатах предыдущих.

Вся потенциальная совокупность достоверных оценок рыночной стоимости образует интервал неопределенности рыночной стоимости (также называемый доверительным интервалом, разумным диапазоном отклонений и т.д.), в границах которого каждое из значений является одним из возможных значений рыночной стоимости.

При этом само по себе попадание значения рыночной стоимости, определенного оценщиком, в интервал неопределенности не гарантирует его достоверность. Если оценка рыночной стоимости получена с нарушением установленных требований, то с учетом ст. 12 Закона об ОД, она останется недостоверной, но она может быть названа экономически обоснованной в том смысле, что по своему числовому значению является одним из возможных значений рыночной стоимости. Поясним этот тезис на примере.

Допустим, что в соответствии с отчетом оценщика, составленным в соответствии с установленными правилами, рыночная стоимость составляет 100 млн. рублей. Поскольку требования законодательства соблюдены, это значение рыночной стоимости следует признать достоверным. Если другим оценщиком получено значение рыночной стоимости 101 млн. рублей, то является ли оно достоверным? Для ответа на этот вопрос необходимо проанализировать отчет об оценке, составленный вторым оценщиком, и решить, получено ли значение рыночной стоимости с нарушением или с соблюдением установленных требований. Если оно получено с соблюдением требований, то оно является достоверным, если оно получено с нарушением требований, то оно является недостоверным. При этом в обоих случаях мы можем признать его экономически обоснованным, поскольку, как уже было отмечено, отличие результатов двух оценок в пределах 5% по общепринятому мнению оценочного сообщества не является существенным и свидетельствует о попадании этих значений в интервал неопределенности рыночной стоимости.

С учетом сказанного достоверность является правовым признаком именно оценки рыночной стоимости, предложенной со стороны оценщика. Однако достоверность рыночной стоимости не может оцениваться обособленно как достоверность абстрактного числового значения. Она опирается на соблюдение требований законодательства в ходе ее расчета, ход и результаты которого отражаются в отчете об оценке. Поэтому достоверной или недостоверной может быть лишь рыночная стоимость, указанная в конкретном отчете. В этой связи, далее мы будем употреблять термин достоверный отчет в смысле отчета, составленного с соблюдением установленных требований и потому содержащий достоверную рыночную стоимость. А достоверная рыночная стоимость – это рыночная стоимость, содержащаяся в отчете, составленном с соблюдением установленных требований<sup>16</sup>.

Экономически обоснованной может быть названа оценка рыночной стоимости, попадающая в интервал неопределенности рыночной стоимости, при этом такая оценка может быть как достоверной, так и недостоверной.

С учетом изложенного, чтобы проверить достоверна ли рыночная

---

<sup>15</sup> Решение Новосибирского областного суда от 28.11.2017 по делу № 3А-123/2017

<sup>16</sup> Заметим, что и законодатель в ст. 12 Закона об ОД употребляет термины «достоверность отчета» и «достоверность рыночной стоимости» как синонимы.

стоимость, установления которой требует истец по делу об оспаривании кадастровой стоимости, нужно проверить представленный им отчет об оценке на предмет соответствия установленным требованиям. Согласно п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее также Пленум № 28) при оспаривании кадастровой стоимости экспертиза «должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности». В этой связи в 292 судебных актах суды назначили экспертизу, поставив перед экспертом два вопроса, второй из которых, как правило, являлся факультативным<sup>17</sup>:

- Соответствует ли досудебный отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности?
- Если не соответствует, то какова величина рыночной стоимости объекта недвижимости?

Подобный подход позволяет судам оценить достоверность отчета об оценке, а в случае его недостоверности – получить иное значение рыночной стоимости и, при необходимости сделать вывод и об экономической обоснованности рыночной стоимости, содержащейся в отчете об оценке. В судебных актах экономически обоснованные значения рыночной стоимости также называют «правильными» или «верными».

Так по одному из дел, судебный эксперт пришел к выводу о том, что отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства, однако при этом «отклонение показателя рыночной стоимости, определенной экспертом, от показателя рыночной стоимости, определенной в вышеуказанном отчете, составляет 10,64 %, что соответствует диапазону +/- 20%, то есть величина рыночной стоимости спорного земельного участка определена в нем правильно»<sup>18</sup>. Поскольку отчет об оценке недостоверен, суд вынес решение об удовлетворении заявленных требований на основании рыночной стоимости, определенной судебным экспертом, которая оказалась ниже рыночной стоимости, рассчитанной оценщиком. Напротив, является ошибочным решение, в котором суд, согласившись с мнением эксперта о несоответствии отчета установленным требованиям, тем не менее, вынес решение на основании рыночной стоимости, указанной в данном отчете в связи с признанием её «правильной» со стороны эксперта<sup>19</sup>. Если рыночная стоимость является недостоверной, то соответствующий отчет не может быть положен в основу судебного или административного акта.

В другом деле эксперт также пришел к выводу, что отчет составлен с нарушением установленных требований, однако «определенная этим отчетом рыночная стоимость спорного земельного участка в 6 897 836 рублей определена

---

<sup>17</sup> Конкретные формулировки данных вопросов могут различаться в судебных актах («допущены ли оценщиком нарушения требований законодательства об оценочной деятельности при расчете рыночной стоимости», «допущены ли оценщиком нарушения положений Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к проведению оценки рыночной стоимости, при составлении отчета об оценке» и т.д.). В данном случае мы приводим усредненную формулировку, отражающую общий смысл тех вопросов, которые ставятся судами.

<sup>18</sup> Решение Верховного Суда Республики Татарстан от 21.12.2018 по делу № 3а-658/2018.

<sup>19</sup> Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 17.11.2017 по делу № 33а-17550/2017. В указанном деле значение рыночной стоимости, указанное в отчете, превышало рыночную стоимость, определенную судебным экспертом.

верно и находится в диапазоне стоимостей, определенных экспертом»<sup>20</sup>.

Еще в одном деле эксперт констатировал несоответствие отчета установленным требованиям, однако при этом отметил, что «рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете, соответствует его действительной рыночной стоимости»<sup>21</sup> Аналогичный подход встречается и в иных судебных актах<sup>22</sup>.

Несмотря на приведенное ранее разъяснение п. 23 Пленума № 28 в 273 судебных делах судами была назначена экспертиза лишь с одним вопросом о том, какова величина рыночной стоимости объекта недвижимости. Подробно вопрос о концептуальных предпосылках и последствиях такого расхождения в судебной практике мы разберем в разделе 5. Для целей настоящего раздела важным является то, что назначение экспертизы с одним вопросом суды зачастую обосновывали возникшими сомнениями в «достоверности» рыночной стоимости, установленной оценщиком<sup>23</sup>.

В соответствии с абз. 2 п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде *иной независимой оценки*.

С другой стороны, поскольку достоверность отчета об оценке в смысле ст. 12 Закона об ОД опирается на соблюдение установленных правил оценки, то становится очевидным, что эта достоверность не может быть подтверждена или опровергнута за счет получения иного мнения о рыночной стоимости, в том числе от судебного эксперта. Тогда подход судов является ошибочным?

Для устранения видимости противоречия необходимо различать достоверность отчета в смысле ст. 12 Закона об ОД (процедурная достоверность) и как одного из доказательств по делу (доказательственная достоверность). В первом случае достоверность отчета понимается как признак соответствия отчета установленным требованиям, то есть как процедурная достоверность, гарантирующая, что действия оценщика в процессе проведения оценки были правомерны. Во втором случае достоверность отчета означает, что он достоин доверия со стороны суда и в конкретном деле способен служить средством формирования знания суда о размере рыночной стоимости. Процедурная достоверность является условием допустимости такого доказательства рыночной стоимости, как отчет об оценке, но она не гарантирует доказательственной достоверности этого отчета. Иными словами, располагая двумя процедурно достоверными отчетами об оценке (или заключениями эксперта о рыночной стоимости), суд в целях определения содержания конкретных правоотношений вынужден будет выбрать из них один – тот, которому он поверит больше, то есть, который обладает большей доказательственной достоверностью в глазах суда. При этом доказательственная недостоверность «отвергнутого» отчета не влечет

---

<sup>20</sup> Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 08.06.2018 по делу № 33а-8868/2018

<sup>21</sup> Решение Тамбовского областного суда от 29 апреля 2019 г. по делу № 3А-24/2019

<sup>22</sup> Решение Камчатского краевого суда от 23.04.2019 по делу № 3а-5/2019, Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 03.04.2018 по делу № 33а-5400/2018, Решение Верховного Суда Республики Татарстан от 26.09.2017 по делу № 3а-466/2017.

<sup>23</sup> Решение Мурманского областного суда от 20.06.2018 по делу № 3а-54/2018, Решение Кемеровского областного суда по делу № 3а-475/2017 от 12.10.2017, Решение Свердловского областного суда от 24.07.2017 по делу №3а-274/2017 и др.



его процедурной недостоверности, если только судом не выявлены нарушения при составлении данного отчета.

Так по одному из дел, где судом была назначена экспертиза лишь с одним вопросом о рыночной стоимости, и при этом не выявлены нарушения в досудебном отчете об оценке, суд отметил, что «выводы о размере рыночной стоимости, изложенные в заключении, по сравнению с выводами, содержащимися в отчете об оценке, по мнению суда, являются более аргументированными и убедительными»<sup>24</sup>. Подобная мотивировка представляется чересчур лаконичной, поскольку не позволяет понять, какие достоинства заключения эксперта или недостатки досудебного отчета склонили суд к выбору заключения, но отражает процесс оценки судом доказательственной достоверности двух мнений о рыночной стоимости при предполагаемой процедурной достоверности каждого из них.

Таким образом, назначая судебную экспертизу с одним вопросом о рыночной стоимости объекта оценки в связи с возникшими сомнениями в достоверности отчета об оценке, судом подразумеваются сомнения в первую очередь в его доказательственной достоверности, которая связана не только с соблюдением установленных требований законодательства об оценочной деятельности.

#### *Нарушения, не влияющие на результат оценки*

Постановка перед экспертом вопроса о соответствии отчета установленным требованиями или наличии нарушений при определении рыночной стоимости предполагает, что для эксперта важны любые нарушения, которые были допущены оценщиком. Поэтому в судебных актах встречается большое число выявленных экспертами нарушений, которые не влияют на результат оценки, содержащийся в досудебном отчете. Примерами могут быть такие замечания, как «обзор рынка взят из отчета, размещенного в интернете»<sup>25</sup>, «информация в колонтитуле указывает на другой отчет»<sup>26</sup>, «информации нет в нужной части отчета, но она есть в другой части»<sup>27</sup>, «не указана дата регистрации собственника ООО»<sup>28</sup>, «отсутствует суждение об интервале, в котором может находиться стоимость»<sup>29</sup> и т.п. В большинстве случаев такие замечания выступают как дополнительные к нарушениям, влияющим на результат, но есть отдельные случаи, когда этими замечаниями нарушения исчерпываются<sup>30</sup>.

Соблюдение оценщиком установленных требований законодательства при проведении оценки необходимо для того, чтобы полученный им результат оценки обладал правовым свойством достоверности. Если допущенное оценщиком нарушение не влияет на результат оценки (несущественное нарушение), то, это означает, что при его исправлении значение рыночной стоимости, указанное в отчете, не изменится. Таким образом, по общему правилу, если нарушение не влияет на результат оценки, то оно не влечет утраты этим результатом свойства достоверности. Исключение составляют те случаи, когда оценщиком допущены существенные нарушения, исключающие возможность доверия к результату оценки. В частности, примером таких нарушений может быть несоблюдение

<sup>24</sup> Решение Ростовского областного суда от 20 мая 2019 г. № 3А-150/2019

<sup>25</sup> Решение Хабаровского краевого суда от 20.04.2017 по делу № 3а-39/2017

<sup>26</sup> Решение Ростовского областного суда от 4 сентября 2018 г. № 3А-388/2018

<sup>27</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2017 г. по делу № 3А-190/2016.

<sup>28</sup> Решение Вологодского областного суда от 11 октября 2018 года № 3а-211/2018

<sup>29</sup> Решение Пензенского областного суда от 28.06.2018 по делу № 3А-81/2018

<sup>30</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2017 г. по делу № 3А-190/2016.

требований к статусу самого оценщика: его зависимое положение от заказчика оценки (ст. 16 Закона об ОД), отсутствие квалификационного аттестата (ст. 4 Закона об ОД) и т.п.

Как уже было отмечено, при назначении экспертизы с двумя вопросами второй вопрос, как правило, сформулирован в качестве факультативного, то есть свое мнение о рыночной стоимости эксперт предоставляет только в том случае, если он выявит нарушения в отчете об оценке. С другой стороны, следует признать, что целью назначения судебной экспертизы для проверки отчета выступает формирование мнения эксперта о достоверности рыночной стоимости, указанной в отчете. Проверка отчета на предмет соблюдения установленных требований законодательства – это лишь способ формирования мнения о достоверности результата оценки. Поэтому, по существу, ответ на второй вопрос необходим суду только в том случае, если значение рыночной стоимости, указанное в отчете, окажется недостоверным. Однако обычная формулировка первого вопроса предполагает, что и обнаружение экспертом несущественных нарушений, которые оставляют достоверной рыночную стоимость, определенную оценщиком, вынуждают эксперта к тому, чтобы дать свое собственное мнение о рыночной стоимости, что противоречит подлинным целям назначаемой экспертизы.

Так по одному из дел судом была назначена экспертиза, перед экспертом поставлен вопрос о соответствии отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности. В случае отрицательного ответа на первый вопрос, предложено установить рыночную стоимость объекта недвижимости. Эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям, однако собственного вывода о значении рыночной стоимости не сделал, поскольку выявленные в отчете нарушения были несущественными (нарушение требований к оформлению). То есть, по большому счету, эксперт не исполнил определение суда о назначении экспертизы – хотя ответ на первый вопрос был отрицательным, он не установил рыночную стоимость. Тем не менее, такое решение эксперта соответствует тем подлинным целям назначения судебной экспертизы отчета, которые состоят не в выявлении нарушения, а в проверке достоверности установленной оценщиком рыночной стоимости. С выводами эксперта согласился и суд, приведя кадастровую стоимость в соответствие с рыночной, установленной в досудебном отчете об оценке<sup>31</sup>. Аналогично в ином деле суд согласился с мнением эксперта, в соответствии с которым отчет не содержит «грубых нарушений законодательства», и вынес решение на основании данного отчета<sup>32</sup>.

В целях решения данной проблемы предлагаем рекомендовать судам ставить перед экспертом вопрос о том, является ли достоверным в смысле ст. 12 Закона об ОД значение рыночной стоимости, установленное в отчете об оценке. Для этого могут быть внесены изменения в п. 23 Пленума № 28. Понимание экспертом того, что целью экспертизы отчета выступает подтверждение его достоверности, служит предпосылкой для изменения ориентации экспертов с поиска нарушений, допущенных оценщиком, к анализу того, в какой степени эти нарушения повлияли на достоверность рыночной стоимости.

Подчеркнем, что в данном случае не идет речи о переложении на эксперта исключительных функций суда, поскольку эксперт оценивает процедурную достоверность отчета, в том время как оценка его доказательственной достоверности остается за судом.

---

<sup>31</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда от 30 января 2017 г. по делу № 3А-190/2016.

<sup>32</sup> Решение Свердловского областного суда от 06.08.2019 по делу №3а-188/2019.

## **2.1. Выводы и предложения**

1. Следует разграничивать процедурную и доказательственную достоверность рыночной стоимости. Условием процедурной достоверности выступает соблюдение требований законодательства при проведении оценки. Условием доказательственной достоверности выступает выбор отчета, содержащего соответствующий результат оценки, судом в качестве достоверного доказательства рыночной стоимости в конкретном деле.

2. Экономическая обоснованность рыночной стоимости состоит в попадании результата оценки в интервал неопределенности рыночной стоимости, образуемый всеми потенциальными процедурно достоверными значениями рыночной стоимости.

3. Если допущенные оценщиком нарушения при проведении оценки не повлияли на результат оценки, то, по общему правилу, они не приводят к недостоверности данного результата.

4. В целях проверки досудебного отчета судам следует ставить перед экспертом не вопрос о соответствии отчета установленным требованиям или наличии в нем, нарушений, но вопрос о том, является ли достоверным в смысле ст. 12 Закона об ОД значение рыночной стоимости, установленное в отчете об оценке.

### **3. Проверка гипотезы о попадании нарушений оценщика в границы свободы профессионального суждения оценщика**

Исходя из результатов статистического анализа, приведенного в разделе 1, достоверным является лишь один из шести (16%) отчетов об оценке, которые стали объектом проверки со стороны судебных экспертов. Столь низкий показатель качества отчетов об оценке мог бы свидетельствовать о существенном кризисе в оценочной деятельности и неэффективности тех механизмов обеспечения достоверных результатов оценки, которые предусмотрены законодателем.

С другой стороны, в отношении 30% объектов, при оспаривании кадастровой стоимости которых судом была назначена экспертиза, расхождение между указанной рыночной стоимостью, определенной судебным экспертом, и положенной в основание решения суда, и рыночной стоимостью, определенной оценщиком, составило не более 10%. Отличие результатов оценки в пределах 10% не является существенным и в подавляющем большинстве случаев можно утверждать, что оба значения отражают рыночную стоимость, то есть попадают в интервал неопределенности рыночной стоимости. Исходя из этого, можно признать, что в отношении 30% объектов судебные эксперты подтвердили экономическую обоснованность значений рыночной стоимости, установленных оценщиками. При этом, по мнению экспертов, большинство из этих значений были получены с нарушением требований законодательства, то есть являются недостоверными. Таким образом, в практике судов встречается довольно большое количество недостоверных отчетов с экономически обоснованными результатами оценки.

Требования к составлению отчетов об оценке предусмотрены Законом об ОД, ФСО, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утверждаемыми саморегулируемыми организациями оценщиков. При этом одни требования предполагают однозначное применение, как например, п. 8 ФСО № 3, в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться дата составления отчета, его номер, задание на оценку, применяемые стандарты оценки, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и т.д. Другие же требования допускают определенную степень вариативности поведения оценщика как профессионального субъекта оценочной деятельности. Так, например, согласно п. 25 ФСО № 7 оценщик вправе использовать иную методологию расчетов по сравнению с той, которая предусмотрена п.п. 22-24 ФСО № 7, и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В этом смысле «оценщик рассматривается не как «измерительный прибор для стоимости», а как профессионал, собирающий определенные доказательства истинности своего итогового заключения о стоимости»<sup>33</sup>. Таким образом, требования законодательства об оценочной деятельности допускают определенную свободу профессионального усмотрения оценщика при применении названных требований в конкретной ситуации. Один оценщик может счесть наиболее применимым сравнительный подход к оценке объекта недвижимости, а второй – затратный подход. Но и тот, и другой выбор, при

---

<sup>33</sup> Слущкий А.А. Доказательственная вероятность в оценке. Концептуальное понимание природы рыночной стоимости // Бюллетень RWAY. 2016. № 257. С. 145.

условии его должного обоснования (п. 11 ФСО № 1), необходимо признать соответствующим требованиям законодательства.

Так по одному из дел, рассмотренных Костромским областным судом, эксперт выразил свое несогласие с оценщиком в необходимости использования результата доходного подхода, однако не указал на то, что использование доходного подхода является нарушением требований законодательства<sup>34</sup>.

В другом деле заключением комиссионной экспертизы было установлено, что отчет не соответствует установленным требованиям. В качестве одного из нарушений эксперты указали на использование оценщиком доходного подхода вместо сравнительного. Однако с выводами экспертов не согласился суд, который отметил, что «мнение судебных экспертов о том, что оценщику при развитом рынке продаж земельных участков в Московской области надлежало тщательнее проанализировать рынок, являются субъективным мнением экспертов, сформировавшимся за счет собственного видения преимуществ сравнительного подхода относительного доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости»<sup>35</sup>.

Еще в одном деле эксперт пришел к выводу, что отчет соответствует требованиям законодательства, однако отметил, что рыночная стоимость, определенная оценщиком, не соответствует тому значению, которое должно иметь место по мнению эксперта. Эксперт подчеркнул, что количество и качество объектов аналогов, отобранных оценщиком, не отражает фактического состояния рынка. Однако не назвал соответствующие действия оценщика нарушениями и лишь привел собственное мнение о значении рыночной стоимости, с которым согласился суд<sup>36</sup>.

Это примеры подходов, где эксперт и суд учли свободу профессионального усмотрения оценщика и не назвали нарушениями действия в границах данной свободы. Однако такую степень признания данной свободы демонстрируют далеко не все эксперты и судьи.

С учетом изложенного мы выдвинем гипотезу, в соответствии с которой 84% недостоверных отчетов об оценке частично объясняются тем, что эксперт признает нарушениями те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в границах свободы профессионального усмотрения оценщика и потому не должны считаться нарушениями требований законодательства. Иными словами, нарушениями эксперт признает иной профессиональный взгляд оценщика на выбор подходов, методов, объектов-аналогов и т.п. Подобные нарушения далее мы будем именовать псевдонарушениями.

Для проверки выдвинутой гипотезы были систематизированы все нарушения в отчетах об оценке, установленные судебными экспертами и отраженные в судебных актах, и из их числа выделены те, которые следует признать псевдонарушениями.

---

<sup>34</sup> Решение Костромского областного суда от 22 мая 2018 года по делу № За-57/2018 – «доходный подход не обладает в полной мере объективностью, т.к. используемая модель расчета ставки капитализации в модель Доценко содержит в себе математическое моделирование, которое обладает некоторой степенью субъективизма, не позволяющее делать выводы об однозначности полученного результата, т.к. не может в полной мере учитывать сегмент рынка объекта оценки. В связи с этим по мнению эксперта, результатом доходного подхода, полученным в ходе использования, лучше пренебречь, использовать его в качестве индикативного (проверочного), что не противоречит требованиям ФСО № 7 п. 29»

<sup>35</sup> Решение Московского областного суда от 28.11.2017 г. по делу № 3А-528/2017.

<sup>36</sup> Решение Тамбовского областного суда от 19 сентября 2018 г. по делу № 3А-455/2018.

К числу псевдонарушений могут быть отнесены следующие замечания эксперта.

- Замечания, связанные с количественной оценкой тех или иных отклонений, в то время как критериальные уровни таких отклонений не установлены нормативно или не являются общепринятыми:

1. *«В отчете разброс откорректированных цен превышает 30 %, что говорит о некорректном подборе аналогов, а также подтверждает неправильность выполненных корректировок. Выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов не удовлетворяет условиям однородности и нормальности»<sup>37</sup>.*

Нарушение могло бы являться отступлением от общепризнанной методологии оценки в случае проведения полных по составу и точных по величине корректировок. При таких корректировках остаточный разброс скорректированных цен аналогов может быть объяснен наличием случайной субъектной составляющей в ценах и достигать 25-30%<sup>38</sup>. Однако в условиях общеизвестной неточности вводимых корректировок и отсутствия уверенности в их полноте, границы существенности разброса (30%, 40%, 50%) можно рассматривать как *субъективно установленные*, особенно при проведении оценки на неактивных рынках, где указанный разброс может быть вполне допустимым.

Также необоснованным является замечание о том, что выборка скорректированных цен не удовлетворяет условиям нормальности. Нет никаких оснований требовать, чтобы распределение 5-7 цен в выборке подчинялось нормальному или любому иному определенному закону. Если условно предположить все необходимые корректировки точными, скорректированные цены аналогов представляют собой цены на гомогенный объект (объект оценки). Цены на такие объекты на рынке имеют разнообразные распределения<sup>39</sup>. Тем более разнообразными могут быть распределения цен с неточно введенными корректировками.

2. *«Нет объяснений расхождения результатов разных подходов»<sup>40</sup>, «не проанализирована существенная (40%) разница между результатами подходов»<sup>41</sup>.*

Указанные замечания могли бы рассматриваться как нарушения требований п. 25 ФСО № 1. Однако, согласно этим требованиям, оценщик обязан отражать в отчете проведенный анализ и установленную причину расхождения лишь в случае существенного расхождения, которое определяется по указанным в отчете об оценке

---

<sup>37</sup> Решение Костромского областного суда от 21 августа 2019 года по делу № 3а-141/2019

<sup>38</sup> см., например, Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №271 (октябрь 2017), URL: [http://sroroo.ru/upload/iblock/347/o-razbrose-tsen-na-nedvizhimost\\_barinov-n.p..pdf](http://sroroo.ru/upload/iblock/347/o-razbrose-tsen-na-nedvizhimost_barinov-n.p..pdf)

<sup>39</sup> См, например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э. Как распределены цены на рынке гомогенных товаров / Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №209 (август 2012), URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3658>

<sup>40</sup> Решение Костромского областного суда от 18 октября 2018 года по делу № 3а-107/2018

<sup>41</sup> Решение Тульского областного суда от 20 марта 2019 года по делу № 3а-93/19

границам диапазонов стоимости по подходам, и при этом результат одного из подходов находится вне границ диапазона стоимости другого подхода. В отсутствие доказательства существенного расхождения результатов подходов (нахождения результата одного подхода вне указанного оценщиком диапазона стоимости для другого подхода) у оценщика нет обязанности объяснять полученное расхождение.

В настоящее время нет утвержденных или общепринятых критериальных значений расхождения двух результатов оценки, которое признается существенным. Поэтому вывод эксперта о существенном расхождении результатов (или требование о представлении объяснений расхождения) без анализа указанного в ФСО критерия существенности (выход за пределы диапазона) нельзя рассматривать иначе как субъективное мнение эксперта в пределах свободы профессионального усмотрения.

- Замечания, связанные с использованием градаций, границы которых не определены и допускают субъективные оценочные суждения:
- 3. *«Объект оценки и использованные для расчета рыночной стоимости объекты-аналоги в наибольшей степени относятся к населённым пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Оценщик же относит их местоположение к прочим населённым пунктам»<sup>42</sup>.*  
Понятие «в ближайшей окрестности» не определено количественно, решение также не содержит информации об использовании экспертом какого-либо количественного критерия. Поэтому отнесение объектов к данной группе расположения может носить исключительно субъективный характер в пределах свободы профессионального усмотрения.
- 4. *«Использованы объекты-аналоги, значительно отличающиеся по своим характеристикам от объекта исследования»<sup>43</sup>.*  
Понятие «значительно отличающиеся» также количественно не определено и используется по субъективному выбору. Использование аналогов с существенно отличающимися характеристиками само по себе не является нарушением ФСО и методологии оценки, если эти аналоги относятся к одному сегменту рынка в смысле п. 22б ФСО № 7. Нарушение могло иметь место, если бы на рынке имелись более «близкие» аналоги, не принятые оценщиком для расчетов, и их использование существенно влияло на результат. Но это было бы нарушением иных требований, в частности п. 22в ФСО № 7.
- 5. *«При составлении отчета был использован Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов на 1969 г. Вместе с тем, указанный сборник не является наиболее близким по дате издания к дате строительства оцениваемого жилого дома (1960 год), отражение*

---

<sup>42</sup> Решение Костромского областного суда от 21 августа 2019 года по делу № 3а-141/2019

<sup>43</sup> Решение Верховного Суда Чувашской Республики от 23 мая 2019 г. по делу № 3А-22/2019, Решение Ростовского областного суда от 4 сентября 2018 г. № 3А-388/2018

*затрат исходя из технологий и материалов, применявшихся в году строительства, достоверным не является»<sup>44</sup>.*

Из известных справочников, применяемых в оценке недвижимости, именно сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) являются ближайшими к дате строительства оцениваемого объекта и наилучшим образом отражают структуру затрат в период строительства. Другие справочники отдалены от этой даты гораздо больше. При этом количественный критерий «ближайшести» не установлен.

Вместе с тем справочник используется для определения величины затрат на замещение (стоимости строительства) на дату оценки в современный период, когда структура затрат существенно изменилась. Это приводит к трудностям корректной индексации данных справочника УПВС.

Также следует выделить замечания, которые упомянуты в судебном акте, но не раскрыты в той мере, в которой это позволило бы оценить их обоснованность. В отсутствие должной конкретизации есть основания полагать, что часть из этих замечаний касается псевдонарушений в отчетах об оценке:

1. *«Некорректный подбор аналогов», «неверный подбор аналогов», «неправильный выбор аналогов» и т.п.<sup>45</sup>*

В отсутствие дополнительной информации это замечание может указывать на нарушение требований конкретных пунктов ФСО и методологии оценки, но также и не свидетельствовать о нарушениях, являясь субъективным мнением эксперта в пределах свободы профессионального усмотрения.

Необходима конкретизация – в чем именно заключается неверный (неправильный, некорректный) подбор аналогов, и каким требованиям нормативных правовых актов он не отвечает (принадлежность к одному сегменту рынка, и др.).

2. *«Объект оценки находится в поселке, а часть аналогов расположена в областном центре»<sup>46</sup>, «ни один из аналогов в населенном пункте, в котором находится оцениваемый объект, не находится»<sup>47</sup>.*

Данные замечания могут указывать на нарушение при наличии достаточного числа аналогов в пределах рассматриваемого населенного пункта (города), о чем в судебных решениях нет информации. В то же время, п. 11б ФСО № 7 рекомендует расширять территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, если необходимое для расчетов число аналогов отсутствует на

---

<sup>44</sup> Решение Омского областного суда от 15.03.2018 г. по делу № 3А-10/2018

<sup>45</sup> См, например, Решение Кемеровского областного суда по делу № 3А-126/2019 от 13.05.2019, Решение Верховного Суда Республики Хакасия от 16 января 2018 года по делу №3а-95/2017, Решение Верховного Суда Республики Марий Эл от 2 ноября 2018 г. № 3А-10/2018, Решение Верховного Суда Республики Адыгея от 13 декабря 2018 г. по делу № 3А-108/2018, Решение Верховного суда Республики Коми от 17 июля 2018 г. по делу № 3А-49/2018 и др.

<sup>46</sup> Решение Тульского областного суда от 23 октября 2018 года по делу 3а-734/2018

<sup>47</sup> Решения Верховного суда Чувашской Республики от 18.04.2019 по делу № 3а-25-2019 и от 4 апреля 2019 г. по делу № 3А-54/2019



рассматриваемом рынке. В таких случаях замечание указывает на псевдонарушение и может рассматриваться как субъективное мнение в пределах свободы профессионального усмотрения.

3. *«Использована информация о сделках с объектами-аналогами, стороны которых не указаны, что не исключает выкуп земельных участков собственниками расположенных на них объектов недвижимого имущества по цене, не превышающей кадастровую стоимость земельного участка (ст.36 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01 марта 2015 года), в связи с чем по своему характеру данные сделки не могут являться рыночными».*<sup>48</sup>

Замечание может свидетельствовать о нарушении оценщика, связанном с отступлением от общепризнанной методологии оценки, требующей использовать информацию, характерную для типичных участников рынка.

Однако указание на такое нарушение должно быть подтверждено, как минимум, нетипично низким значением цены сделки (предложения к ней) или иной дополнительной информацией. В противном случае отсутствие информации о сторонах сделки лишь допускает возможность такого нарушения, не указывая на его наличие. Квалификация использования такой информации в качестве нарушения без дополнительной аргументации можно отнести к субъективному мнению в пределах свободы профессионального усмотрения.

4. *«Не в полном объеме проведен анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, «не был проведен анализ рынка недвижимости в полном объеме, что может приводить к искажению результата»*<sup>49</sup>.

Без раскрытия того, как неполнота проведенного анализа повлияла на результат, замечание не может квалифицироваться как указывающее на нарушение в силу последнего абзаца п.11 ФСО № 7, согласно которому «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Исполнение принципа достаточности легко проверяется. Эксперту и суду достаточно было показать, что неучтенная оценщиком информация влияет на результат оценки. В отсутствие такого раскрытия замечание можно отнести к субъективному мнению в пределах свободы профессионального усмотрения.

5. *«Доходному подходу придан больший вес, нежели сравнительному, ссылаясь на то, что аренда торговых помещений в торговых центрах более распространенная практика, чем продажи, несмотря на то, что объект оценки не расположен в торговом центре»*<sup>50</sup>.

Действующие ФСО, стандарты и правила СРОО, методология оценки не предписывают определенных соотношений между весами результатов используемых оценщиков подходов. При большей активности рынка аренды и неактивном рынке сделок по отчуждению объектов результат

---

<sup>48</sup> Решение Кемеровского областного суда по делу № За-172/2019 от 24.05.2019

<sup>49</sup> Решение Костромского областного суда от 08 февраля 2019 года по делу № За-10/2019, Решение Ставропольского краевого суда от 27.06.2019 по делу № а-173/2019

<sup>50</sup> Решение Тамбовского областного суда от 29 апреля 2019 г. по делу № ЗА-24/2019

доходного подхода может оказаться более надежным, нежели результат сравнительного и больший вес его является оправданным. Эксперт не приводит причин для предпочтения сравнительного подхода доходному, указывая лишь на неверное отнесение оцениваемого торгового помещения объекта оценки к торговым центрам, то есть не приводя никаких аргументов по существу. Данное замечание следует рассматривать как субъективное мнение эксперта в пределах свободы профессионального усмотрения.

6. *«Оценщики указывают на то, что объект оценки расположен в 100 метрах от ЖК Европейский г. Липецка, а с другой стороны - частный сектор, однако в расчете при определении ценообразующих факторов оценщики указывают на объекты преимущественно промышленно-складской застройки и незастроенными земельными участками, как на окружение объекта оценки. Указанные недостатки допускают неоднозначное толкование полученных результатов оценки и вводят в заблуждение»<sup>51</sup>.*

Замечание не является неисполнением какого-либо требования ФСО. Нарушение может быть признано лишь в том случае, если различие в окружении объекта оценки и аналогов существенно влияет на цену, то есть является ценообразующим фактором (п. 22е ФСО № 7), и при этом корректировка на этот фактор не проведена. Аргумент о неоднозначном толковании результатов и введении в заблуждение (то есть о нарушении требований законодательства) без раскрытия влияния различия окружения на цены нельзя признать уместным. Он показателен в том смысле, что часто используется экспертами в «сомнительных» ситуациях, когда нет нарушений других требований законодательства. В таких условиях мнение о допущенном нарушении является субъективным мнением в пределах свободы профессионального усмотрения.

7. *«Оценщик рассчитал рыночную стоимость с учетом НДС», «Оценщик не вычел НДС из рыночной стоимости и цен предложений»<sup>52</sup>.*

Эти замечания являются дискуссионными. ФСО, стандарты СРОО и акты уполномоченного органа (Минэкономразвития) не содержат четких указаний о включении/невключении величины НДС в сумму оценки рыночной стоимости. С учетом позиции Верховного Суда РФ<sup>53</sup> неправомерным признается лишь выделение НДС в составе рыночной стоимости, то есть указание результата в форме: «Рыночная стоимость равна [сумма], в т.ч. НДС – [сумма]» или «Рыночная стоимость равна [сумма] без учета НДС». До принятия и отражения позиции по этому

---

<sup>51</sup> Решение Липецкого областного суда от 23.08.2018 по делу № 3а-26/2018

<sup>52</sup> Решения Тамбовского областного суда от 18 октября 2018 г. по делу № 3А-513/2018, от 22 января 2019 г. по делу № 3А-11/2019, Решение Тульского областного суда от 27 декабря 2018 года по делу № 3а-802/2018, Решение Костромского областного суда от 12 июля 2018 года по делу № 3а-9/2018

<sup>53</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 03.06.2020 № 5-КА20-6, Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66 и др.

вопросу в ФСО, стандартах СРОО либо в акте уполномоченного органа данное замечание можно рассматривать как субъективное мнение эксперта в пределах свободы профессионального усмотрения.

8. *«Ошибочен вывод оценщика о том, что при оценке необходимо определять рыночную стоимость земельного участка на праве собственности. В данном случае объектом оценки является объект капитального строительства, то есть оценка производится для целей оспаривания кадастровой стоимости ОКСа, а не для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. Поэтому для оценки земельного участка под ОКСом не могут быть применены нормы ФСО № 4. Рыночную стоимость земельного участка следует определять на том праве, на котором он фактически находился на дату оценки, то есть на праве аренд»<sup>54</sup>.*

Замечание является дискуссионным в части указания права на земельный участок, которое должно быть учтено при расчетах рыночной стоимости здания на нем, и может не свидетельствовать о наличии нарушения. При оценке рыночной стоимости здания, получаемой на основе рыночной стоимости единого объекта (здание и земельный участок), при использовании аналогов с отличающимся видом права на земельный участок, возможны два расчетных пути.

В первом варианте можно вводить корректировки к цене каждого из аналогов на отличие в правах на земельный участок и затем вычитать из стоимости единого объекта недвижимости, содержащего оцениваемое здание, стоимость фактических прав на земельный участок (права аренды). Во втором варианте возможен расчет стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости, как если бы земельный участок принадлежал на праве собственности, с последующим вычитанием стоимости прав собственности на земельный участок. При корректно выполненных расчетах оба варианта должны приводить к единому результату.

Нарушение могло иметь место, если оценщик вычитал стоимость иного права на земельный участок, по отношению к праву, рассчитанному в процессе оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Следует заметить, что в методе количественных корректировок, являющимся, по сути, методом экспертных оценок «точность» результата падает с увеличением числа корректировок, так как все они вводятся с погрешностями. С этой точки зрения более надежным является вариант расчета права на земельный участок, которое имеется у большинства объектов-аналогов, а не у оцениваемого объекта.

С учетом изложенного можно прийти к выводу, что замечание находится в пределах свободы профессионального усмотрения.

9. *«Состояние рынка определено на дату раньше даты оценки»<sup>55</sup>.*

По общему правилу анализ рынка всегда проводится по данным периода времени, предшествующего дате оценки. Замечание может указывать на нарушение требований методологии оценки лишь в том

<sup>54</sup> Решение Костромского областного суда от 15 июня 2018 года по делу № 3а-19/2018

<sup>55</sup> Решение Ставропольского краевого суда от 14.05.2018 по делу №3а-61/2018

случае, когда период анализа рынка существенно удален от даты оценки и в последующий период до этой даты состояние рынка претерпело существенные изменения. В противном случае замечание не свидетельствует о нарушении.

10. *«Приведены объекты-аналоги с правом краткосрочной аренды, однако оценке подлежало право собственности»<sup>56</sup>.*

Замечание может указывать на нарушение в том случае, если различие в праве не учтено в расчетах соответствующими корректировками. Сам по себе выбор аналогов с отличающимся от объекта правом на земельный участок нарушением не является, так как согласно п. 22е ФСО № 7 передаваемые права являются одним из элементов, по которым сравниваются объект оценки и аналоги. При наличии соответствующей корректировки замечание не может свидетельствовать о нарушении.

11. *«Корректировки на наличие инженерных коммуникаций применены оценщиком по нижней границе расширенного интервала (на уровне минимального значения) согласно Справочнику оценщика под редакцией Лейфера»<sup>57</sup>.*

Нет никаких требований, обязывающих оценщика использовать средние или какие-либо другие значения из представленного в справочнике диапазона возможных значений. Замечание не содержит информации о том, что такая корректировка не соответствует обстоятельствам решаемой оценщиком задачи. В таких условиях замечание не может квалифицироваться иначе, как субъективное мнение эксперта в пределах свободы профессионального суждения.

12. *«По фактору «возможность парковки»: фактор не учтен при расчете рыночной стоимости сравнительным и доходным подходами, в разделе «Анализ рынка» влияние данного фактора на ценообразование не рассмотрено, поэтому экспертом определена возможность парковки для объектов-аналогов в сравнительном и доходном подходах, в результате чего эксперт пришел к выводу, что аналоги, расположенные по адресам <адрес>, <адрес> не соответствуют объекту оценки по данному элементу сравнения, требуется дополнительная корректировка стоимости, нарушение может привести к искажению итогового результата (п. 22б и п. 22в ФСО № 7)»<sup>58</sup>.*

Замечание не может рассматриваться как свидетельствующее о нарушении указанных пунктов ФСО, так как они не содержат каких-либо требований к учету такого ценообразующего фактора, как «возможность парковки». Неучет этого фактора также не является нарушением методологии оценки, например, в случае оценки торговых помещений, расположенных вдоль пешеходных потоков и не ориентированных на клиентов-автомобилистов. Самостоятельный ввод данного фактора экспертом без доказательства влияния его на ценообразование

---

<sup>56</sup> Решение Липецкого областного суда от 23.08.2018 по делу № 3а-26/2018

<sup>57</sup> Решение Липецкого областного суда от 20.09.2018 по делу № 3а-27/2018

<sup>58</sup> Решение Костромского областного суда от 18 октября 2018 года по делу № 3а-107/2018

оцениваемых помещений является субъективным мнением эксперта, при этом не исключено – ошибочным, т.к. истец заявлял о том, что эксперт «учел такой ценообразующий фактор как парковка, которой в действительности не имеется».

13. *«Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков произведен оценщиком, исходя из единого землепользования, общей площадью 15 364 кв.м, с определением доли каждого из земельных участков в общей площади. В нарушение п. 3 ФСО №1 определение рыночной стоимости для каждого объекта оценки отдельно не производилось»<sup>59</sup>.*

Замечание основано на формальном подходе к наличию двух объектов кадастрового учета, без экономического анализа их фактического совместного использования одним собственником. Один из оспариваемых участков имеет нетипично малую для самостоятельного производственного использования площадь – 80 кв.м и занят зданием диспетчерской; другой оспариваемый участок имеет на два порядка большую площадь под производственным цехом. В таких условиях оценка оценщиком объединенной площади двух участков с разнесением стоимости пропорционально площади каждого является логичным и оправданным.

Ссылку на п. 3 ФСО № 1 нельзя считать уместной, так как этот пункт определяет объект оценки и не регулирует порядок определения рыночной стоимости – отдельно либо совместно с последующим разнесением по объектам.

Замечание эксперта следует рассматривать как субъективное мнение в пределах свободы профессионального усмотрения.

14. *«При выборе аналогов не учтены все возможные варианты и имеющиеся источники информации, в отчете имеются технические ошибки, которые способны ввести пользователей отчета в заблуждение, приводят к неоднозначному толкованию и влияют на итоговый результат»<sup>60</sup>.*

Замечание о неиспользовании всех возможных вариантов (чего?) и имеющихся источников информации не является нарушением требований ФСО и методологии оценки. Использованная в отчете информация должна удовлетворять принципу достаточности, то есть имеющаяся дополнительно информация не должна существенно влиять на результат. Информации о существенном влиянии на результат неучета «всех возможных вариантов и источников информации» в решении не приведено. Замечание о технических ошибках, влияющих на итоговый результат, не развернуто, что не позволяет оценить характер ошибок и существенность их влияния. Симптоматично, что в решении не приведены пункты ФСО, которые нарушены оценщиком.

15. *«Расчет рыночной стоимости осуществлен оценщиком в отношении составных частей земельного участка, не являющихся объектами*

---

<sup>59</sup> Решение Омского областного суда по делу № 3А-97 /2018 от 29.11.2018 года

<sup>60</sup> Решение Томского областного суда от 3 мая 2018 г. по делу № 3А-18/2018

*оценки, а рыночная стоимость всего земельного участка определена как сумма рыночных стоимостей указанных частей»<sup>61</sup>.*

Замечание относится к оценке земельного участка, предоставленного под комплексную многоэтажную застройку. Само по себе суммирование стоимостей составляющих частей такого ЗУ не является нарушением каких-либо нормативных актов, регулирующих проведение оценки, а также общепринятой методологии оценки. В решении нет сведений о некорректном проведении расчетов при таком разбиении и суммировании стоимостей. В этом смысле замечание может рассматриваться как субъективное мнение в пределах свободы профессионального усмотрения. В то же время следует заметить, что основным подходом к оценке рыночной стоимости таких земельных участков считается доходный подход, учитывающий конкретные проектные параметры застройки и доходы от продажи и сдачи в аренду улучшений, созданных на всех его частях.

16. *«Вопреки требованиям п. 20 ФСО № 7, согласно которым оценка земельного участка должна осуществляться без инженерных коммуникаций, т.к. инженерные коммуникации являются совокупностью инженерных сооружений, оценщик учитывает в расчете стоимости земельного участка инженерные коммуникации, что является неверным действием, нарушающим указанные требования ФСО № 7»<sup>62</sup>.*

Замечание не имеет под собой указанного основания, так как п.20 ФСО №7 не включает требования оценки земельных участков «без инженерных коммуникаций». Пункт содержит формулировку «застроенный участок оценивается как незастроенный», которая означает, что участок оценивается без учета находящихся на нем зданий и сооружений, в том числе имеющихся внутри участка инженерных сетей. Однако при этом учитываются подведенные к участку внешние инженерные коммуникации, то есть обеспеченность ими оцениваемого земельного участка. Это замечание может свидетельствовать о нарушении только в том случае, если оценщик добавил стоимость внутриобъектовых коммуникаций к стоимости участка как незастроенного, о чем в решении нет информации. В отсутствие такой «добавки» к стоимости замечание является субъективным мнением эксперта, основанным на неверной трактовке понятия «незастроенный земельный участок».

17. *«Использование данных об объектах-аналогах после даты оценки»<sup>63</sup>.*

Это замечание является дискуссионным в методологии оценки недвижимости в силу не вполне удачной формулировки п. 8 ФСО № 1. Например, п. 12 ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», прямо допускает использование ценовой информации об аналогах после даты оценки. Отсутствие аналогичного указания на допустимость использования подобной информации в ФСО №7 не означает запрета на ее использование. При корректной индексации ценовой информации

<sup>61</sup> Решение Омского областного суда по делу № 3А-23/ 2017 от 20.11.2017 года

<sup>62</sup> Решение Костромского областного суда от 22 мая 2018 года по делу № 3а-57/2018

<sup>63</sup> Решение Тюменского областного суда от 15 мая 2018 г. по делу № 3А-7/2018, Решение Тульского областного суда от 15 января 2019 года по делу № 3а-10/2019

по известной динамике рынка, данные после даты оценки дают те же результаты, что и данные до даты оценки.

18. *«Итоговая величина стоимости представлена без округления», «Итоговая величина стоимости не округлена по правилам математического округления» и т.п.*<sup>64</sup>.

Отсутствие округления можно рассматривать как нарушение требований п. 14 ФСО № 3 лишь в том случае, если оценщик, согласно заданию на оценку не приводит мнения о границах интервала возможных значений стоимости (п. 26 ФСО № 1, п. 30 ФСО № 7). Смысл округления результата – не вводить в заблуждение пользователей отчета относительно достигнутой неопределенности («точности») результата оценки. Если же мнение о границах интервала стоимости оценщиком приведено в отчете, то отсутствие округления не является нарушением, так как п. 14 ФСО № 1 предусматривает представление итоговой величины стоимости в виде интервала значений, который в свою очередь может быть задан точными (без округления) значениями своих границ и центра.

19. *«Объекты-аналоги несопоставимы, так как имеют другой вид разрешенного использования», «не проведена корректировка на вид разрешенного использования», «необоснованно применена корректировка цены с учетом вида разрешенного использования» и т.п.*<sup>65</sup>.

Формулировки замечаний, не отсылающих к нарушенным пунктам ФСО, невозможно уверенно отнести к свидетельствующим о нарушениях оценщика. Это вызвано тем, что: а) градостроительной документацией для каждого объекта предусматривается несколько ВРИ; б) собственник вправе самостоятельно менять вид использования в пределах, указанных в градостроительной документации.

Если несопоставимость объектов сравнения обусловлена их принадлежностью к различным сегментам рынка – это нарушение п. 22б ФСО № 7, на что следовало бы указать. Но если при разных ВРИ фактически объекты относятся к одному сегменту рынка – нарушения нет, вывод о несопоставимости – субъективное мнение эксперта в пределах свободы профессионального суждения.

Аналогично обстоит дело с «корректировкой на ВРИ»: в пределах одного сегмента рынка она не требуется, если же объекты принадлежат разным сегментам – она неуместна, так как использование таких аналогов не допускает п. 22б ФСО № 7.

---

<sup>64</sup> Решения Владимирского областного суда от 12 февраля 2018 г. по делу № 3А-12/2018, от 20 марта 2018 г. по делу № 3а-72/2018, от 26 февраля 2018 г. по делу №3а-145/2018, 19 февраля 2018 г. по делу №3а-37/2018, от 9 февраля 2018 г. по делу № 3А-28/2018.

<sup>65</sup> Решение Иркутского областного суда от 18 февраля 2019 г. по делу № 3а-22/2019, Решение Ростовского областного суда от 4 сентября 2018 г. № 3А-388/2018, Решение Тульского областного суда от 30 июля 2018 года по делу № 3а-669/2018, Решение Новосибирского областного суда от 26.02.2015 по делу № 3-28/2015, Решение Пермского краевого суда от 10.01.2019 по делу № 3а-409/2018 3а-3/2019, Решение Калининградского областного суда от 25.03.2019 по делу №3а-23/2019, Решение Ярославского областного суда от 17.10.2018 г. по делу № 3А-137/2018

Отдельно перечислим попросту ошибочные замечания экспертов, которые не свидетельствуют о наличии нарушений в отчетах об оценке:

1. *«В задании на оценку отсутствуют иные расчетные величины, которые заказчик хотел бы установить при проведении оценки жилого помещения»*<sup>66</sup>.

При оспаривании результатов кадастровой оценки определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки, и определения иных расчетных величин не требуется.

2. *«Нет информации об экологических загрязнениях»*<sup>67</sup>.

Пункт 7 ФСО №7 прямо предписывает в отсутствие документального подтверждения загрязнения проводить оценку исходя из предположения об отсутствии загрязнения. Нарушением это может быть только при наличии документального подтверждения загрязнения, которое не принято во внимание оценщиком.

3. *«Определяя размер корректировки на торг, эксперт применил методические рекомендации для определения кадастровой стоимости в ходе государственной кадастровой оценки, рассчитывая при этом рыночную стоимость»*<sup>68</sup>.

Использование отдельных корректировок по результатам исследований, проведенных при проведении кадастровой оценки в регионе нахождения объекта оценки, не является нарушением каких-либо нормативных требований по оценке рыночной стоимости. Такое использование является более предпочтительным, нежели использование справочных данных, полученных усреднением по территории страны. Более того в другом решении этого же суда<sup>69</sup> как нарушение указывается использование аналогов «с применением корректировок, основанных на общефедеральной статистике».

4. *«Не мотивировано, почему оценщик принимает в качестве объектов-аналогов данные Фонда данных государственной кадастровой оценки и не приводит анализ принятых им отчетов»*<sup>70</sup>.

Использование рыночных данных из Фонда ГКО не требует дополнительной мотивации по сравнению с использованием других источников рыночных данных. Более того, использование этих аналогов при проведении кадастровой оценки, результаты которой утверждены, в целом, должно добавлять им надежности по сравнению с обычными источниками предложений к сделкам.

5. *«Не обоснован отказ от ... подхода», «оценщик отказался от сравнительного и доходного подходов, эксперт посчитал, что нельзя было отказываться», «необоснованно отказался от ... подходов, эксперт показал, что их можно было применить», «отсутствует*

---

<sup>66</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда от 15 января 2018 г. по делу № 3А-135/2017

<sup>67</sup> Решения Владимирского областного суда от 9 февраля 2018 г. по делу № 3А-28/2018, от 12 февраля 2018 г. по делу № 3А-12/2018

<sup>68</sup> Решение Омского областного суда от 29.04.2019 г. по делу № 3А-34 2019

<sup>69</sup> Решение Омского областного суда от 29.11.2018 г. по делу № 3А-97 /2018

<sup>70</sup> Решение Верховного Суда Республики Карелия от 29.03.2019 г. по делу № 3А-8/2019



*обоснование неприменения затратного подхода», «результат оценки получен только при применении затратного подхода» и т.п.<sup>71</sup>*

Согласно ст.14 Закона об ОД и п. 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке. Согласно п. 8и ФСО № 3 в отчете должно быть описано *обоснование выбора* используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов. Замечания об отсутствии обоснования *отказа* от применения подхода относятся к нарушениям требований предыдущей, не действующей с 2015 года редакции ФСО. Действующие редакции ФСО не содержат таких требований. В то же время, методология оценки для получения надежных результатов предполагает использование всех подходов, требуемых конкретной ситуацией оценочного исследования. Эта позиция отражена в п. 29 ФСО № 7, содержащем рекомендацию использовать имеющуюся рыночную информацию, даже недостаточную для полноценной реализации подхода, для получения ориентировочных оценок стоимости, используемых в качестве поверочных к итоговому результату, полученному на основе других реализованных подходов.

6. *«Обзор рынка осуществлен не самостоятельно, а взят из отчета, размещенного в открытых источниках сети Интернет. Допущены нарушения п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона об оценочной деятельности, повлиявшие на итоговую рыночную стоимость объекта»<sup>72</sup>.*

Указанное замечание примечательно в двух аспектах. Во-первых, формулировка «обзор рынка» относится к предыдущей, ныне недействующей редакции ФСО. Действующие ФСО требуют проводить анализ рынка объекта оценки. Во-вторых, действующие ФСО не запрещают использование оценщиком каких-либо материалов из источников сети Интернет. Ссылки на нарушение п. 5 ФСО № 3 и ст. 11 Закона об ОД (вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование) выглядят необоснованными. Примечательно, что ссылки на эти положения нормативных правовых актов чаще всего приводятся именно в таких случаях, когда убедительных доказательств допущенных нарушений нет.

7. *«Оценщиком не производился осмотр и фотофиксация оцениваемого жилого помещения»<sup>73</sup>.*

Бездействие оценщика не является нарушением, поскольку п. 5 ФСО № 7 предусматривается проведение осмотра в период, возможно близкий к дате оценки. При ретроспективной оценке (какой в большинстве случаев является оценка рыночной стоимости для

---

<sup>71</sup> Решение Омского областного суда от 15.03.2018 г. по делу № 3А-10/2018, Решение Костромского областного суда от 15 июня 2018 года по делу № 3а-19/2018, Решения Вологодского областного суда от 18 апреля 2018 года № 3а-88/2018, от 30 августа 2018 года № 3а-197/2018, от 03 октября 2018 года № 3а-212/2018, от 27 декабря 2018 года № 3а-288/2018, Решение Пермского краевого суда от 10.01.2019 по делу № 3а-409/2018 3а-3/2019, Решение Верховного Суда Республики Алтай от 28.04.2017 по делу №3а-3/2017, 2А-21/2016, 2А-3/2017, Решение Верховного Суда Республики Марий Эл от 19 марта 2019 г. № 3А-3/2019, Решение Московского областного суда от 28.11.2017 г. по делу № 3А-528/2017, Решение Приморского краевого суда от 19 февраля 2018 № 3а-50/18

<sup>72</sup> Решение Хабаровского краевого суда от 20.04.2017 по делу № 3а-39/2017

<sup>73</sup> Решение Санкт-Петербургского городского суда № от 15 января 2018 г. по делу № 3А-135/2017

оспаривания результатов кадастровой оценки) осмотр объекта не является подтверждением его состояния на дату оценки. Тот же пункт ФСО допускает возможность непроведения осмотра. Непроведение осмотра может квалифицироваться как нарушение лишь когда осмотр объекта оценки не проведен и оценщиком не указаны «причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра» (п. 5 ФСО № 7).

8. *«Использование объектов-аналогов с иной категорией земель без корректировки»<sup>74</sup>.*

Замечание содержит ссылку на нарушение п. 22 ФСО № 7. Данное действие оценщика не является нарушением, поскольку ни федеральные стандарты оценки, ни методология оценки не относят категорию земель к ценообразующим факторам при прочих равных условиях. Необоснованность применения корректировки на категорию земель отмечается и в других судебных решениях<sup>75</sup>. Признание экспертом и судом этого «нарушения» со ссылкой на требования п.22 ФСО №7 ошибочно. Оно должно быть обосновано указанием на те обстоятельства, которые повлияли на оценку стоимости.

9. *«Документы оценщика заверены ненадлежащим образом, чем нарушен ФСО №3, п. 12»<sup>76</sup>.*

Указанный пункт ФСО относится к документам, представленным заказчиком. Требований к заверению документов оценщика ФСО не содержат. Встречаются случаи, когда эксперты относят к нарушению отсутствие заверения организацией-исполнителем копий документов заказчика, которая не требуется действующими ФСО.

10. *«Избранные аналоги не соответствуют целям оценки»<sup>77</sup>.*

Согласно п. 3 ФСО № 2 цель оценки – определение стоимости, вид которой указан в задании на оценку. Таким образом, целью оценки при оспаривании результатов кадастровой оценки является определение рыночной стоимости. Как именно аналоги могут не соответствовать определению рыночной стоимости – не ясно. Без конкретизации этого несоответствия нельзя говорить о наличии нарушения.

11. *«Оценщик указал, что использовал сравнительный подход при оценке объекта, однако использовал метод обоснования расчета коэффициентов взвешивания, применяемых на стадии обобщения результатов корректировок»<sup>78</sup>.*

Процедура взвешивания скорректированных цен аналогов на стадии обобщения результатов расчета является одной из частей метода корректировок в рамках сравнительного подхода.

---

<sup>74</sup> Решение Красноярского краевого суда от 26.03.2019 г. по делу №3а-58/2019

<sup>75</sup> Решение Иркутского областного суда от 18.03.2019 г. по делу № 3а-30/2019

<sup>76</sup> Решение Тульского областного суда от 5 июня 2018 года по делу № 3а-587/2018

<sup>77</sup> Решение Кемеровского областного суда от 13.05.2019 г. по делу № 3а-120/2019

<sup>78</sup> Решение Тульского областного суда от 17 апреля 2019 года по делу №3а-252/2019

12. *Оценщик «составила отчет об оценке, не имея документа об образовании и (или) переквалификации, подтверждающего получение высшего образования в области оценочной деятельности по направлению «Оценки недвижимости. Имеющегося у ФИО образования недостаточно для проведения исследований по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости»<sup>79</sup>.*

В решении отмечается, что оценщик имеет высшее образование и диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка бизнеса». То есть образование оценщика соответствует требованиям законодательства. Также в решении верно отмечается, что отчет должен быть подписан оценщиком, имеющим квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости». Но информации об отсутствии требуемого аттестата у оценщика в решении не содержится. Причиной отклонения отчета названа недостаточность имеющегося образования у оценщика. Однако программы образования (высшего или профессиональной переподготовки) оценщиков охватывают все три направления, по которым сдаются квалификационные экзамены и выдаются аттестаты. Решение суда верно, если оценщик не имел квалификационного аттестата по оценке недвижимости, однако в этом случае можно было ожидать указания в судебном решении именно на это обстоятельство.

13. *«В верхних колонтитулах страниц отчета указано, что они относятся к отчету об оценке иного объекта оценки, расположенного в г. Волгодонске»<sup>80</sup>.*

Так как объект оценки находится в другом городе, замечание является нарушением обычаев делового оборота, требующего корректного, непротиворечивого оформления отчета. Вместе с тем отметим, что нарушение не влияет на результат оценки и упомянуто вкупе с другими нарушениями для большей «обоснованности» сомнений суда в достоверности результата оценки, представлено в отчете.

В заключение отметим, что зачастую в судебных актах встречается описание нарушений, выявленных судебным экспертом в отчете об оценке, без указания на конкретные положения ФСО или общепринятую методологию оценки, которые были нарушены оценщиком при составлении отчета:

1. *«При расчете рыночной стоимости спорных земельных участков сравнительным подходом методом сравнения продаж оценщик в качестве объектов-аналогов использовал земельные участки из другого сегмента рынка»<sup>81</sup>, «В окончательную выборку оценщиком отобраны предложения о продаже земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, тогда как объект оценки имеет вид разрешенного использования – малоэтажное строительство»<sup>82</sup> и др.* Данное нарушение является невыполнением требования п. 22б ФСО № 7, о чем не указано в большинстве решений, содержащих соответствующее замечание. К этой же подгруппе могут быть отнесены замечания о неверном определении сегмента рынка для

<sup>79</sup> Решение Омского областного суда по делу № 3А-33/2019 от 29.04.2019 года

<sup>80</sup> Решение Ростовского областного суда от 04.09.2018 г. по делу № 3А-388/2018

<sup>81</sup> Решение Кемеровского областного суда № 3А-431/2018 от 16.10.2018

<sup>82</sup> Решение Ярославского областного суда от 27.05.2019 г. по делу № 3А-81/2019

объекта оценки. Необходимо подчеркнуть, что при оценке рыночной стоимости недвижимости оценщик обязан руководствоваться требованиями п. 22б ФСО №7, который содержит практическое определение сегмента рынка для целей отбора аналогов: «для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

2. «Объем доступной оценщику информации не описан; выборка найденных предложений о продаже объектов сравнения, из числа которых затем отобраны объекты-аналоги, не приведена»<sup>83</sup>; «в отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов – аналогов»<sup>84</sup> и др. Отсутствие описания правил отбора объектов-аналогов и отсутствие обоснования использования лишь части аналогов». Здесь нарушены требования п. 22в ФСО №7, направленного на предотвращение тенденциозного отбора аналогов, что, однако, не отмечено в судебных актах.
3. «на земельном участке (объект-аналог №2) имеется кирпичное здание, при этом оценщик при расчете рыночной стоимости объекта оценки не производит корректировку по данному ценообразующему фактору»<sup>85</sup>. Отсутствие корректировок по выявленным различиям объектов по элементам сравнения является нарушением п. 22д ФСО №7.
4. «Список выявленных земельных участков (Таблица 8.4) приведен в ограниченном ценовом диапазоне до 800 руб./кв.м., далее по тексту видно, что были выявлены и другие земельные участки с ценой 774 – 1 400 руб./кв.м. По мнению эксперта, данные выявленные земельные участки должны быть так же представлены в Таблице 8.4, как потенциальные аналоги объекта оценки, с последующим применением или обоснованием отказа от аналога в дальнейших расчетах»<sup>86</sup>, «отчет оценщика не может быть положен в основу выводов о рыночной стоимости, поскольку ... основан на выборе объектов-аналогов с минимальными показателями стоимости предложения»<sup>87</sup> и др. Нарушение является отступлением от общепринятой методологии оценки, предусматривающий отбор аналогов только по ценообразующим факторам, но не ценам. Это нарушение также является невыполнением требования п. 22в ФСО №7 о необходимости обоснования использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

Перечисленные выше нарушения не относятся к числу псевдонарушений. Однако принятие судом замечаний судебного эксперта, сделанных без указания на конкретные положения ФСО или общепринятую методологию оценки, которые были нарушены оценщиком при составлении отчета, снижает необходимую степень обоснованности таких замечаний и повышает риск принятия судом в будущем замечаний судебного эксперта, указывающих на псевдонарушения оценщика.

---

<sup>83</sup> Решение Ростовского областного суда от 3 июля 2018 г. № 3А-341/2018

<sup>84</sup> Решение Верховного суда Удмуртской Республики от 15.08.2019 по Делу № 3а-174/2019

<sup>85</sup> Решение Владимирского областного суда от 29 мая 2019 г. по делу № 3А-70/2019

<sup>86</sup> Решение Верховного суда Удмуртской Республики от 31.10.2019 по Делу № 3а-300/2019

<sup>87</sup> Решение Ростовского областного суда от 24 сентября 2018 г. № 3А-398/2018

### 3.1 Выводы и предложения

#### *Свобода профессионального усмотрения оценщика*

С учетом проведенного анализа можно заключить, что в значительном количестве судебных актов встречаются указания на нарушения, допущенные оценщиками, которые в действительности не могут быть признаны нарушениями требований законодательства. Либо в связи с тем, что соответствующие действия (бездействия) оценщика, которые эксперт счел противоправными, попадают в границы профессионального усмотрения оценщика (более 40 судебных актов), либо в связи с тем, что признание соответствующих действий (бездействия) оценщика нарушениями обусловлено неправильным пониманием требований законодательства об оценочной деятельности со стороны эксперта (более 25 судебных актов).

Одновременно необходимо отметить, что при существующем уровне нормативного регулирования оценочной деятельности (несовершенство профильного Закона об ОД и ФСО, отсутствие единых методических рекомендаций по ряду направлений оценки и специфическим объектам оценки), задача установления четких границ свободы профессионального усмотрения оценщика, куда не вправе вторгаться эксперт при проверке отчета на предмет соответствия установленным требованиям, в большинстве случаев видится неразрешимой.

В то же время отсутствие зоны свободы профессионального усмотрения оценщика приводит к возможности объявления недостоверным практически любого отчета об оценке, поскольку всегда найдется эксперт, который имеет иное мнение о том, как должна была проводиться оценка объекта с точки зрения применимых подходов и методов оценки, сбора объектов аналогов и т.д. Как следствие возникает неопределенность правового положения заказчиков оценки, которые не могут полагаться на её результат, а также высокие риски необоснованной имущественной ответственности самих оценщиков.

В этой связи можно предложить несколько направлений защиты свободы профессионального усмотрения оценщика.

Первым направлением является разработка методических материалов (рекомендаций), общих для оценщиков всех саморегулируемых организаций и направленных на уточнение и/или раскрытие (конкретизацию) положений ФСО с целью унификации их применения. В соответствии со ст. 19.1 Закона об ОД одобрение методических рекомендаций по оценке относится к компетенции Совета по оценочной деятельности (СОД). Однако правовое значение этого акта остается неопределенным на уровне закона, в этой связи отдельные суды квалифицируют методические рекомендации в качестве устанавливающих «требования» к процессу проведения оценки<sup>88</sup>. Однако исходя из названия данных актов («рекомендации»), а также отсутствия в Законе об ОД нормы, которая бы закрепляла обязанность оценщика следовать данным актам (ст. 15 Закона об ОД), необходимо признать, что они носят рекомендательный характер и не могут устанавливать для оценщиков обязательные запреты и предписания дополнительные к тем, что установлены в ФСО. Однако поскольку данные рекомендации признаны законодателем, то оценщик вправе следовать им и полагаться на них при осуществлении оценочной деятельности. В этом смысле методические рекомендации, развивая положения ФСО, могут устанавливать для оценщиков дозволения, описывающие границы, в пределах которых

---

<sup>88</sup> Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2017 № 13АП-29016/2016 по делу № А56-23766/2016.

соответствующие предписания и запреты ФСО будут считаться соблюденными. Поэтому по своему правовому значению методические рекомендации, одобряемые СОД, наиболее подходят для того, чтобы в них постепенно кристаллизовались границы свободного усмотрения оценщика. В этой связи предлагаем уточнить на уровне Закона об ОД правовое значение методических рекомендаций, подчеркнув, что устанавливаемые ими правила не носят обязательного характера, но дают оценщикам право полагаться на них при изготовлении отчетов об оценке. Также необходимо заметить, что Положение о СОД было принято в 2014 году<sup>89</sup>, однако с тех пор со стороны СОД были одобрены лишь одни методические рекомендации, касающиеся оценки объектов культурного наследия<sup>90</sup>. Для достижения цели определения границ и защиты свободы профессионального суждения оценщика необходимо повысить эффективность деятельности СОД в этой части.

Второе направление – рекомендовать судам в случае назначения экспертизы с двумя вопросами (о соответствии отчета требованиям законодательства и величине рыночной стоимости в случае несоответствия отчета) поручать разрешение первого и второго вопроса различным экспертам из различных экспертных организаций. Чтобы возможность получения оплаты за разрешение второго вопроса, поставленного в качестве факультативного, не оказывало влияние на эксперта при разрешении первого вопроса и не подталкивало его к квалификации в качестве нарушений действий (бездействия) оценщика, попадающих в зону свободы профессионального усмотрения. В данном случае судами может быть использована процессуальная форма комплексной экспертизы (ст. 81 КАС РФ).

Третье направление – рекомендовать судам принимать в качестве обоснованных лишь те замечания судебного эксперта к отчету об оценке рыночной стоимости, указывающие на наличие нарушений установленных требований, в которых содержится указание на конкретные положения ФСО или общепринятую методологию оценки, нарушенные оценщиком.

Четвертое направление – организация обучения оценщиков, в том числе привлекаемых в качестве судебных экспертов, основам экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости, разъяснение необходимости учета свободы профессионального усмотрения при проведении оценки рыночной стоимости.

Пятое направление - совершенствование методологии оценки, издание словарей используемых терминов, базовых учебников по направлениям оценки, обеспечивающих единство терминологии и понимания процесса оценки.

Шестое направление – нормативное установление числовых границ, определяющих существенность отличия между результатами оценки, полученными разными подходами и методами (п. 25 ФСО № 1). Эти граничные значения необходимы для тех подходов и методов оценки, для которых сегодня не разработаны расчетные методы определения границ интервалов неопределенности – диапазонов, в которых может находиться стоимость. Аналогичным образом следовало бы установить допустимые величины отклонений скорректированных цен аналогов для различных сегментов рынка недвижимости. На настоящий момент соответствующая работа ведется на уровне Национального объединения СРО оценщиков (Союз ССО).

---

<sup>89</sup> Приказ Минэкономразвития России от 05.11.2014 № 700.

<sup>90</sup> «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015).

### *Статистика достоверности отчетов об оценке*

Как уже было отмечено, более чем в 65 (40 + 25) судебных актах выводы эксперта о недостоверности отчета об оценке опирались на ошибочное толкование экспертами требований к составлению отчета (ошибочные нарушения), либо на игнорирование свободы профессионального суждения оценщика (псевдонарушения). Если считать достоверными отчеты об оценке еще в 65 судебных актах, то общий процент достоверных отчетов об оценке увеличится с 16% до 38%.

Однако следует учитывать, что зачастую псевдонарушения упоминаются судебными экспертами в дополнение к иным нарушениям требований законодательства, которые, исходя из их описания в судебных актах, не вызывают сомнения в своей обоснованности. В этой связи исключение указаний на такие псевдонарушения из состава заключений экспертов в большинстве случаев не приведет к возможности признания соответствующих отчетов об оценке достоверными. Поэтому исходя из тех судебных актов, в которых раскрыты нарушения, выявленные судебными экспертами, степень влияния псевдонарушений и ошибочных нарушений на общую статистику по соотношению недостоверных и достоверных отчетов об оценке незначительна.

С другой стороны необходимо подчеркнуть, что в 149 судебных актах, то есть более чем в 60% от общего числа решений, где судебным экспертом были выявлены нарушения в досудебном отчете об оценке, эти нарушения отражены в судебном акте без указания на их содержание (нарушение требований ФСО<sup>91</sup>, несоответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности<sup>92</sup>, выявлены технические и методологические ошибки<sup>93</sup>, неточности и недостатки<sup>94</sup>, не соблюдены требования ФСО, предъявляемые к описанию объекта оценки и к методам расчета рыночной стоимости объекта оценки<sup>95</sup> и т.п.).

Подобная ситуация может иметь два объяснения. Первое – нарушения, допущенные оценщиком, были полно и всесторонне раскрыты судебным экспертом в заключении экспертизы, однако не отражены в тексте судебного акта, поскольку суд счел, что в этом нет необходимости. Второе – в заключении судебного эксперта использованы те самые общие формулировки, которые мы видим и в тексте судебных актов. В отсутствие доступа к материалам соответствующих дел мы не сможем однозначно утверждать, какое из этих объяснений является достоверным. Однако в научной публикации действующей судьи апелляционного суда отмечается, что одной из проблем экспертиз по делам об оспаривании кадастровой стоимости выступает то, «что исследовательская часть таких экспертиз ограничивается двумя-тремя предложениями о наличии в отчете технических и математических ошибок, которые повлияли на итоговый результат оценки, естественно, без раскрытия существа этих ошибок применительно к тексту отчета об оценке, без учета требований федеральных стандартов оценки и уж тем более анализа, как такие ошибки повлияли на

---

<sup>91</sup> Решение Волгоградского областного суда от 15 февраля 2019 г. по делу № 3А-22/2019, Решение Верховного Суда Республики Марий Эл от 3 декабря 2018 г. № 3А-15/2018, Решение Ставропольского краевого суда от 26.04.2018 по делу № 3а-162/2018 и др.

<sup>92</sup> Решение Волгоградского областного суда от 14 мая 2019 г. по делу № 3А-176/2019, Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 03.04.2018 по делу № 33а-5400/2018, Решение Московского областного суда от 03 ноября 2016 г. по делу № 3А-605/2016 и др.

<sup>93</sup> Решение Пермского краевого суда от 03.04.2019 по делу № 3А-6/2019.

<sup>94</sup> Решение Пермского краевого суда от 13.07.2018 по делу № 3А-158/2018.

<sup>95</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 18.09.2018 по делу № 33а-9430/2018.

итоговую стоимость объекта оценки»<sup>96</sup>. Исходя из этого мы можем выдвинуть предположение, что к большому числу судебных актов применимо именно второе объяснение, исходя из которого неконкретное описание нарушений, которое мы видим в тексте судебного акта, является точным отражением описания, которое предложено экспертом в заключении судебной экспертизы. Тем не менее, его оказывается достаточно суду, чтобы констатировать недостоверность досудебного отчета, что можно объяснить недоверием отдельных судов к отчетам об оценке рыночной стоимости.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о СЭД) заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных. Заключение экспертов, в которых вывод о несоответствии отчета установленным требованиям не подкреплен описанием и обоснованием конкретных допущенных нарушений, не отвечают нормативным требованиям проверяемости и обоснованности и, безусловно, не могут служить доказательством недостоверности досудебных отчетов об оценке. Возможно, судебный эксперт в целом в профессиональном плане был не согласен с выбранными оценщиком подходами, методами, объектами-аналогами и т.д. и потому указал на общее несоответствие требованиям законодательства. Тогда следовало бы говорить о наличии псевдонарушений в отчете об оценке. Возможно, эксперт выявил действительные нарушения оценщиком требований законодательства, но по какой-то причине счел возможным не отразить их в тексте экспертного заключения. Возможно, были какие-то иные причины для включения в экспертное заключение неконкретизированного описания допущенных оценщиком нарушений. Однако во всех этих случаях в отсутствие раскрытия и обоснования нарушений оценщика, экспертное заключение не может считаться достоверным доказательством этих нарушений.

Таким образом, суд не вправе полагаться на экспертное заключение в части выводов о несоответствии отчета установленным требованиям, если эти выводы никоим образом не мотивированы в тексте заключения судебной экспертизы. Если же эти выводы мотивированы, то судам следует отражать в тексте судебного акта конкретные нарушения, допущенные оценщиком и установленные судом. Использование общих формулировок наподобие «отчет составлен в нарушении требований законодательства об оценочной деятельности»)» не дает представления о мотивах, которыми руководствовался суд, признавая отчет об оценке недостоверным (ч. 8 ст. 84 КАС РФ), и создает для истца препятствия в защите своих прав в апелляционном порядке, поскольку он лишен возможности понять, какие нарушения в досудебном отчете ему необходимо опровергнуть.

С учетом изложенного можно утверждать лишь то, что в отношении 149 судебных актов невозможно с достаточной степенью уверенности исходить из достоверности или недостоверности отчетов об оценке рыночной стоимости. В этой связи мы полагаем необходимым исключить их из состава выборки при расчете статистики соотношения достоверных и недостоверных отчетов об оценке, проверенных судебными экспертами.

---

<sup>96</sup> Овсянкина Н.В. Судебная оценочная экспертиза по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости // Имущественные отношения в РФ // 2020. № 9. С. 82.



В этом случае соотношение дел, в которых констатирована достоверность (46 судебных актов) и недостоверность (97 судебных актов) отчетов об оценке, которые были проверены судебными экспертами, составляет 32% на 68%.

Если же принять во внимание количество судебных актов, вынесенных на основании досудебных отчетов об оценке и, очевидно, подтвердивших достоверность указанных отчетов (165), а также количество судебных актов, где перед экспертом не ставился вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, однако суд сам дал эту оценку и пришел к выводу о несоответствии отчета (36 судебных актов) или соответствии отчета (4 судебных акта), то общее число дел, в рамках которых установлена достоверность отчета об оценке составит 215, а недостоверность отчета – 133, при соотношении 62% на 38%.

Таким образом, мы видим практически зеркальное отличие в соотношении количества судебных актов, в рамках которых установлена достоверность или недостоверность досудебного отчета об оценке, если принимать во внимание только дела, в ходе которых отчет об оценке проверялся на предмет соответствия установленным требованиям судебным экспертом (32% дел – достоверный отчет об оценке, 68% дел – недостоверный отчет об оценке), или же включаем в выборку и те дела, где вопрос о соответствии отчета был разрешен судом без постановления соответствующего вопроса перед экспертом (62% дел – достоверный отчет об оценке, 38% дел – недостоверный отчет об оценке). Возможно, такое отличие объясняется презумпцией достоверности отчета об оценке, на которую могут опираться суды при рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости, но которая, по понятным причинам, не имеет никакого правового значения для судебных экспертов, проверяющих отчет на предмет соблюдения установленных требований.

В любом случае, если считать, что недостоверным является каждый третий отчет об оценке, и если считать, что недостоверны два из трех отчетов об оценке, такое положение дел свидетельствует о кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости. Да, этот кризис не так безнадежен, как полагают те, кто называют недостоверными 95% отчетов об оценке рыночной стоимости<sup>97</sup>, и не так глубок, как может показаться при первом взгляде на статистику судебных экспертиз, которая показывает 85% недостоверных отчетов об оценке, но он, очевидно, есть и требует принятия скорейших адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, в первую очередь саморегулируемых организаций оценщиков, так и со стороны законодателя.

В заключение тезисно изложим свои выводы, сделанные по итогам настоящего раздела:

1. Оценщик, как профессиональный субъект, обладает определенной степенью свободы усмотрения при применении требований ФСО к оценке конкретных объектов недвижимости при условии должного обоснования собственных решений.

2. Эксперт при проверке отчета об оценке на предмет соответствия установленным требованиям законодательства не вправе вмешиваться в свободу профессионального усмотрения оценщика.

---

<sup>97</sup> Ковалев Д.В. Проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки (Санкт-Петербург, 2019): материалы конф. С. 7  
[<http://ko.spb.ru/static/conference/2019/pres/27/%D0%9A%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%B2.pptx>]

3. В судебной практике встречается множество примеров игнорирования свободы профессионального усмотрения оценщиков, когда эксперт называет нарушением те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в пределах вариативности, допускаемой требованиями ФСО, но противоречат профессиональному мнению самого эксперта.

4. Указанная проблема провоцирует возможность признания недостоверным практически любого отчета об оценке, что приводит к неопределенности правового положения заказчиков оценки, поскольку они не могут полагаться на установленную оценщиком рыночную стоимость, и требует определения границ свободы профессионального усмотрения, в первую очередь с помощью принятия методических рекомендаций, одобряемых Советом по оценочной деятельности.

5. Как правило, в заключениях экспертов указания на псевдонарушения оценщиков идут бок обок с описанием действительных нарушений требований законодательства. В этой связи исключение псевдонарушений из текста экспертных заключений в большинстве случаев не изменит итогового вывода о недостоверности досудебного отчета об оценке. Поэтому гипотеза, выдвинутая в начале настоящего раздела, не нашла своего подтверждения.

6. Большинство судебных актов, вынесенных с учетом проверки экспертом досудебного отчета об оценке и содержащих вывод о несоответствии отчета установленным требованиям, не содержат какого-либо описания допущенных оценщиком нарушений. Такой подход судов следует признать незаконным (ч. 8 ст. 84 КАС РФ, ст. 8 Закона о СЭД). Указанные судебные акты не учитывались при определении статистики соотношения достоверных и недостоверных отчетов об оценке.

7. Если учитывать все дела, в рамках которых судом был разрешен вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, то в 62% дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 32% дел – недостоверность. Если принимать во внимание только дела, в ходе которых отчет об оценке проверялся на предмет соответствия установленным требованиям судебным экспертом, то в 32% дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 68% дел – недостоверность. Подобная статистика свидетельствует о кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости, который требует принятия скорейших адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, в первую очередь саморегулируемых организаций оценщиков, так и со стороны законодателя.

#### **4. Проблема предпосылок активности суда в сборе доказательств по делам об оспаривании кадастровой стоимости**

В соответствии с п. 23 Пленума № 28 в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

Однако по результатам мониторинга было выявлено, что суды по-разному подходят к решению вопроса о необходимых предпосылках для назначения экспертизы по инициативе самого суда.

В отдельных регионах в большинстве из проанализированных дел судом не была назначена судебная экспертиза. Решение о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной было вынесено на основании досудебного отчета об оценке, представленного административным истцом.

При этом в одних случаях суд опирался на отсутствие возражений административного ответчика или заинтересованных лиц против отчета об оценке рыночной стоимости<sup>98</sup>. В других возражения были представлены, однако опровергнуты в ходе судебного разбирательства в результате представления объяснений со стороны истца или пояснений самого оценщика<sup>99</sup>. И во всех этих делах административным ответчиком не заявлялось ходатайства о проведении судебной экспертизы.

Такой подход находит отражение в практике судов следующих регионов:

1. *Архангельская область*
2. *Камчатский край*
3. *Кемеровская область*
4. *Красноярский край*
5. *Нижегородская область*
6. *Республика Алтай*
7. *Республика Калмыкия*
8. *Республика Карелия*
9. *Курская область*
10. *Хабаровский край*
11. *Ханты-Мансийский автономный округ*
12. *Ярославская область*

В ряде других регионов, напротив, по всем проанализированным делам судом были назначены судебные экспертизы в целях определения рыночной стоимости соответствующих объектов недвижимости. А решения о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной были вынесены на основании заключения судебной экспертизы, а не досудебного отчета об оценке, представленного истцом.

Такой подход находит отражение в практике судов следующих регионов:

---

<sup>98</sup> Решение Верховного Суда Республики Карелия от 18.03.2019 по делу № 3А-44/2019, Решение Курского областного суда от 28 января 2019 г. по делу № 3А-3/2019, Решение Верховного Суда Республики Алтай от 03.05.2018 по делу 3а-7/2018, 2А-7/2018, Решение Курского областного суда от 7 сентября 2017 г. по делу № 3А-19/2017 и др.

<sup>99</sup> Решение Верховного Суда Республики Алтай от 13.05.2019 по делу №3а-24/2019, 3А-24/2019, Решение Ярославского областного суда от 06.05.2019 г. по делу № 3А-146/2019, Решение Верховного Суда Республики Карелия от 25.04.2019 по делу № 3А-101/2019, Решение Ярославского областного суда от 20.04.2018 г. по делу № 3А-75/2018 и др.

1. Волгоградская область
2. Владимирская область
3. Брянская область
4. Иркутская область
5. Кабардино-Балкарская республика
6. Карачаево-Черкесская республика
7. Костромская область
8. Краснодарский край
9. Курганская область
10. Липецкая область
11. Москва
12. Мурманская область
13. Пермский край
14. Республика Адыгея
15. Республика Башкортостан
16. Республика Дагестан
17. Республика Марий Эл
18. Республика Татарстан
19. Ростовская область
20. Рязанская область
21. Ставропольский край
22. Тульская область
23. Ульяновская область

При этом в отдельных случаях судебная экспертиза была назначена по ходатайству ответчика<sup>100</sup>, в других – по ходатайству истца<sup>101</sup>, однако по большинству дел в тексте судебного акта вовсе не содержится информации о том, по чьей инициативе назначена судебная экспертиза<sup>102</sup>. Как отмечал Конституционный Суд РФ, по делам об оспаривании кадастровой стоимости суды часто используют предоставленное им право назначить экспертизу по собственной инициативе<sup>103</sup>. Указанный вывод подтверждается и в литературе<sup>104</sup>.

В то же время в тексте судебных актов довольно редко встречается указание на то, что экспертиза была назначена по инициативе суда<sup>105</sup>. В этой связи выдвинем предположение, что в большинстве из тех дел, где в судебном акте отсутствует информация о том, по чьему ходатайству была назначена судебная экспертиза, она была назначена по инициативе самого суда, когда ходатайство о проведении экспертизы не поступило от истца и ответчика.

Почему в одних регионах суды часто удовлетворяют требования об оспаривании кадастровой стоимости на основании досудебных отчетов об оценке,

---

<sup>100</sup> Решение Ростовского областного суда от 20 мая 2019 г. № 3А-150/2019, Решение Ростовского областного суда от 4 сентября 2018 г. № 3А-388/2018, Решение Ростовского областного суда от 1 сентября 2017 г. № 3А-587/2017.

<sup>101</sup> Решение Московского областного суда от 10 сентября 2018 г. по делу № 3А-583/2018

<sup>102</sup> Решение Владимирского областного суда от 29 мая 2019 г. по делу № 3А-70/2019, Решение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 4 апреля 2019 г. по делу № 3А-47/2018, Решение Московского областного суда от 13 ноября 2018 г. по делу № 3А-861/2018, Решение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 19 марта 2018 г. по делу № 3А-11/2018, Решение Владимирского областного суда от 18 октября 2017 г. по делу № 3А-364/2017, Решение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 29 июня 2017 г. по делу № 3А-23/2016, Решение Московского областного суда от 24.04.2017 г. по делу № 3А-75/2017.

<sup>103</sup> Абз. 7 п. 4.2 Постановления Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П.

<sup>104</sup> Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс. Административное судопроизводство / С.Ф. Афанасьев, О.В. Баулин, И.Н. Лукьянова и др.; под ред. М.А. Фокиной. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. С. 480

<sup>105</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 18-КА19-4.

а в других всегда назначают судебную экспертизу и выносят решение на основании результатов этой экспертизы?

Такое расхождение можно отчасти объяснить разной степенью процессуальной активности ответчика и заинтересованных лиц. С учетом разъяснения, выраженного в п. 23 Пленума № 28, суды обычно удовлетворяют поданные ходатайства о проведении судебной экспертизы по делам об оспаривании кадастровой стоимости. Поэтому, как уже было отмечено, в тех случаях, когда решение было вынесено на основании отчета об оценке, административным ответчиком и заинтересованными лицами не заявлялось ходатайства о проведении судебной экспертизы. В этой связи, если в отдельных регионах ответчик или заинтересованное лицо по каждому делу об оспаривании кадастровой стоимости заявляет ходатайство о проведении судебной экспертизы, то суд всегда такую экспертизу назначит. А, имея в виду, что в среднем лишь в 16% случаев судебные эксперты приходят к выводу о подтверждении рыночной стоимости, указанной в досудебном отчете, то по подавляющему большинству дел решение суда будет вынесено на основании заключения судебного эксперта, а не отчета об оценке.

Однако такое объяснение не позволяет объяснить описанное расхождение в полной мере, поскольку, во многих случаях суды назначают экспертизу по собственной инициативе, причем даже в отсутствие возражений административного ответчика и заинтересованных лиц в отношении досудебного отчета<sup>106</sup>. Предполагаем, что такой подход объясняется недоверием судей к результатам оценки, представленным независимыми оценщиками. Недоверие обусловлено тем, что оценщика выбирает истец, интерес которого обычно состоит в установлении наименьшего значения кадастровой стоимости. И несмотря на формальную независимость оценщика (ст. 16 Закона об ОД), он находится в «рыночной» зависимости от своих заказчиков, поскольку, в частности, от значения рыночной стоимости, которое готов обосновать оценщик, зависит, заключит ли заказчик с ним договор. Феномен множественности достоверных оценок, о котором мы говорили в разделе 2, предполагает, что существует множество процедурно достоверных оценок рыночной стоимости одного и того же объекта, которые вместе укладываются в интервал неопределенности рыночной стоимости. Поэтому, как отмечают сами представители оценочного сообщества, «заказчик заинтересован искать такого оценщика, который готов максимально пойти навстречу его интересам в рамках разумного диапазона... [а] оценщик заинтересован идти навстречу пожеланиям заказчиков в рамках разумного диапазона, чтобы привлекать заказы»<sup>107</sup>. Чем сильнее «рыночная» зависимость оценщика, тем больше риск того, что он предоставит недостоверный результат оценки за пределами нижней границы интервала неопределенности. В связи с изложенным отдельные судьи могут исходить из того, что оценщик, нанятый истцом, обычно предоставляет заниженное значение рыночной стоимости, и потому всегда требуется назначить судебную экспертизу для определения рыночной стоимости.

С учетом того, что в 23 регионах по всем проанализированным делам были назначены судебные экспертизы, при этом во многих случаях они назначались по инициативе самого суда, то можно констатировать высокую степень недоверия судей к результатам оценки, представляемым независимыми оценщиками. Если

<sup>106</sup> Решение Краснодарского краевого суда от 28.05.2019 по делу № 3а-540-2019, Решение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 28 марта 2019 г. по делу № 3А-4/2019 и др.

<sup>107</sup> Зельдин М.А. Декларация зависимости // Оценочная деятельность. 2013. №1. [[http://smao.ru/files/magazine/2013/SMAO\\_ebull\\_01\\_book\\_.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2013/SMAO_ebull_01_book_.pdf)]

иметь в виду, приблизительно в 68% дел, где отчет об оценке проверялся на предмет соответствия установленным требованиям судебным экспертом, была выявлена его недостоверность (см. раздел 3.1), то недоверие судей имеет вполне разумные основания.

Более того, если соотнести эти 68% недостоверных досудебных отчетов, выявленных благодаря заключению судебного эксперта, и 165 дел, где решения судов были вынесены на основании досудебного отчета без назначения экспертизы, то можно выдвинуть предположение, что около 112 дел (85% из 165 дел) разрешено на основании недостоверных отчетов об оценке, чья недостоверность, однако, не была выявлена в результате неназначения судебной экспертизы по делу.

Описанное различие в подходах судов к решению вопроса о назначении судебной экспертизы в отсутствие соответствующего ходатайства ответчика и заинтересованных лиц, уходит корнями в разное понимание судами предпосылок для собственной активной роли в сборе доказательств по делам об оспаривании кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 7 ст. 6 КАС РФ одним из принципов административного судопроизводства выступает принцип состязательности и равноправия сторон административного судопроизводства при активной роли суда. Согласно п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» «указанный принцип выражается, в том числе, в принятии судом предусмотренных КАС РФ мер для всестороннего и полного установления всех фактических обстоятельств по административному делу, для выявления и истребования по собственной инициативе доказательств в целях правильного разрешения дела».

Соответствие отчета об оценке установленными требованиями законодательства является условием допустимости данного доказательства (ст. 61 КАС РФ). В этом смысле проверка законности отчета об оценке, безусловно, соответствует целям правильного разрешения дела. Согласно п. 3 ст. 3 НК РФ все налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Экономическим основанием налогов на недвижимость выступает капитал, а кадастровая стоимость служит количественным показателем того объема капитала, который принадлежит конкретному налогоплательщику. Установление судом кадастровой стоимости на основании недостоверного отчета об оценке приводит к недостоверности и самой кадастровой стоимости и нарушению принципа экономической обоснованности налогообложения. В этом смысле проявление судом своей активной роли в сборе доказательств обусловлено необходимостью установления достоверной кадастровой стоимости, обеспечивающей соблюдение принципа экономической обоснованности налогообложения.

Приведенные рассуждения не только оправдывают подход судов, которые по всем проанализированным делам назначали экспертизу, в том числе по собственной инициативе, если соответствующее ходатайство не было заявлено истцом или ответчиком, но и требуют, чтобы аналогичного подхода придерживались и все прочие суды.

С другой стороны, ст. 12 Закона об ОД установлена презумпция достоверности отчета об оценке как документа, содержащего сведения

доказательственного значения<sup>108</sup>. Поэтому если ответчиком не представлены достаточные доказательства недостоверности досудебного отчета, то данный отчет предполагается достоверным. В этих условиях назначение судом экспертизы по собственной инициативе компенсирует процессуальную пассивность ответчика, который не заявляет соответствующего ходатайства. Суд в определенной степени встает на сторону ответчика и выполняет бремя доказывания за него.

Однако есть ли достаточные предпосылки для такого проявления активной роли суда, при котором суд «помогает» властному субъекту, являющемуся профессионалом в вопросах кадастровой оценки и находящемуся в состоянии спора с частным лицом? Как отмечают исследователи, причиной активной роли суда в административном судопроизводстве является «специфика административных правоотношений. Активность суда способствует уравниванию в процессе слабой (граждане) и сильной (государственные органы, общественные организации, должностные лица) сторон»<sup>109</sup>. Однако в данном случае мы видим ровно обратную ситуацию, при которой активность суда лишь усиливает и без того существующее неравенство в фактическом положении истца и ответчика по делам об оспаривании кадастровой стоимости.

Возможно, следует прийти к выводу, что достаточной предпосылкой активности суда служит сама необходимость установления достоверной кадастровой стоимости, связанной с экономически обоснованным налогообложением недвижимости, о чем мы уже упоминали ранее? Иными словами, суд не встает ни на сторону истца, ни на сторону ответчика, он лишь преследует цель установления достоверной кадастровой стоимости. И потому, если у него возникают сомнения в достоверности досудебного отчета, то несмотря на презумпцию достоверности этого отчета, он вправе и должен назначить экспертизу по собственной инициативе. Тем более, что в 119 судебных актах (16% от общего числа дел) значение рыночной стоимости, установленное судебным экспертом, оказалось ниже рыночной стоимости, которая была установлена в досудебном отчете<sup>110</sup>. И в этом смысле активность суда по результату может оказаться и в интересах самого истца.

Однако почему именно достоверность кадастровой стоимости имеет столь важное значение, что может спровоцировать активность самого суда в сборе доказательств? Почему, например, достоверность рассчитанной налогоплательщиком базы по налогу на прибыль не обладает таким особым значением? В той мере, в которой кадастровая стоимость служит базой по налогам на недвижимость, спор о её размере, как и налоговые споры, охватывает собой лишь интересы самого налогоплательщика и интересы государства, связанные с надлежащим расчетом и уплатой налогов на недвижимость. Каждый из них участвует в судебном споре и имеет процессуальные права, достаточные для защиты своих интересов в рамках состязательного процесса. В таком ракурсе нет никаких оснований для того, чтобы суд вмешивался в процесс сбора

---

<sup>108</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.07.2016 № 305-КГ16-4920 по делу № А40-63374/2015. Вывод о наличии презумпции достоверности также содержится в абз. 2 п. 4.1 Постановления Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П.

<sup>109</sup> Административное судопроизводство: Учебник для студентов высших учебных заведений по направлению "Юриспруденция" (специалист, бакалавр, магистр) / А.В. Абсалямов, Д.Б. Абушенко, С.К. Загайнова и др.; под ред. В.В. Яркова. М.: Статут, 2016. 560 с. (автор - Решетникова И.В.) // СПС «КонсультантПлюс»

<sup>110</sup> Решение Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 28 марта 2019 г. по делу № ЗА-3/2019, Решение Владимирского областного суда от 7 февраля 2018 г. по делу № ЗА-5/2017, Решение Ярославского областного суда от 27.05.2019 г. по делу № ЗА-81/2019 и др.

доказательств, фактически действуя преимущественно (статистически) в интересах ответчика как сильной стороны.

Но кадастровая стоимость используется не только для целей исчисления налоговой базы по налогам на недвижимость, но также и для расчета арендной платы, административных штрафов (п. 10 ч. 1 ст. 3.5 КоАП РФ), госпошлины за совершение нотариальных действий (ст. 333.25 Налогового кодекса РФ) и пр. Кадастровая стоимость выступает экономической характеристикой, присваиваемой конкретному объекту недвижимости и применяемой в различных правоотношениях, связанных с данным объектом. В этом смысле установление размера кадастровой стоимости может затрагивать интересы не только самих участников судебного спора, но и третьих лиц. Интересы арендатора, который может быть привлечен к административной ответственности за нецелевое использование земельного участка на основании ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ; интересы последующего собственника; интересы собственников иных объектов недвижимости, чья кадастровая стоимость может быть пересмотрена на основании ч. 5 ст. 19.1 Закона о ГКО в связи с изменением индекса рынка недвижимости, рассчитываемого исходя из результатов оспаривания кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости<sup>111</sup> и т.д.

Так суды с опорой на абз. 5 п. 1 Пленума № 28 отмечают, что иск об оспаривании кадастровой стоимости направлен на установление сведений федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носящих общедоступный характер и используемых для определения налоговых и иных платежей<sup>112</sup>. Поэтому изменение кадастровой стоимости затрагивает и публичные интересы в той мере, в которой сведения о кадастровой стоимости наряду с прочими сведениями государственных информационных ресурсов используются при решении задач по управлению территориями.

В этой связи появляются основания для вмешательства суда в процесс сбора доказательств, связанные с необходимостью обеспечения публичных интересов и интересов третьих лиц, которые не участвуют в процессе, но в будущем могут испытать на себе эффект от оспаривания кадастровой стоимости. Таким образом, суд, назначая экспертизу по собственной инициативе, не защищает интересы истца или ответчика, но преследует цель установления достоверной кадастровой стоимости в целях обеспечения интересов всех третьих лиц, не участвующих в процессе.

С учетом изложенного следует признать принципиально законной практику тех судов, которые назначают судебную экспертизу по всем делам об оспаривании кадастровой стоимости, по которым соответствующее ходатайство не заявлено истцом или ответчиком. Если суд сомневается в достоверности отчета об оценке, в том числе исходя из его неотрывных атрибутов, как, например, выполнение отчета по заданию истца, то он вправе назначить судебную экспертизу и по собственной инициативе, поскольку того требует установление достоверной кадастровой стоимости.

С другой стороны, законным является и подход тех судов, кто в отсутствие ходатайства истца и ответчика о назначении экспертизы, а также достаточных доказательств недостоверности рыночной стоимости, указанной в отчете об

---

<sup>111</sup> См. Порядок расчета и размещения индексов рынка недвижимости (утв. Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0281).

<sup>112</sup> Решение Пермского краевого суда от 28.09.2018 по делу № За-229-2018, Решение Верховного суда Карачаево-Черкесской Республики от 23.05.2018 по делу № За-20-2018.



оценке, удовлетворяли требования об оспаривании кадастровой стоимости на основании досудебного отчета, исходя из презумпции его достоверности.

Аномальным остается лишь само по себе расхождение между этими подходами в судебной практике, которое, является отражением различного уровня доверия судов к отчетам, подготовленным независимыми оценщиками: от отсутствия какого-либо доверия в первом подходе, до уровня доверия, достаточного для предположения о достоверности результата досудебной оценки - во втором.

В заключение необходимо подчеркнуть, что вопрос об обоснованности доверия к результатам оценки независимых оценщиков сложнее, чем он может показаться на первый взгляд. С одной стороны, как мы уже отмечали, в делах, где экспертом разрешался вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, в 85% случаев он приходил к выводу о несоответствии отчета. С другой стороны, в 55% дел, где судом была назначена экспертиза, результаты оценки, указанные в досудебном отчете и заключении эксперта отличались менее, чем на 10%. Исходя из сложившихся представлений о точности оценки<sup>113</sup> такое отличие укладывается в границы разумного диапазона отклонений. Подобное значение рыночной стоимости, указанное в досудебном отчете, можно признать одним из возможных значений рыночной стоимости. Таким образом, более, чем в половине дел, по которым была назначена экспертиза, результат экспертизы несущественно отличался от результата досудебной оценки, а последний, даже в случае своей процедурной недостоверности, может быть признан одним из возможных значений рыночной стоимости.

---

<sup>113</sup> Баринов Н.П., Дегтярев А.Н., Корнилов Д.А. Один объект – разные оценщики. Ожидания и реальность / Бюллетень недвижимости RWAY, 2015, август, №245.

## 5. Проблема функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости

В соответствии с п. 23 Пленума № 28 экспертиза по делам об оспаривании кадастровой стоимости должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности

Однако, как уже было отмечено, по результатам мониторинга было выявлено, что суды по-разному подходят к определению вопросов, которые ставятся перед экспертом.

В рамках первого подхода суды, следуя разъяснению, данному в п. 28 Пленума № 28, назначают экспертизу с двумя вопросами:

- Соответствует ли досудебный отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности?
- Если не соответствует, то какова величина рыночной стоимости объекта недвижимости?

В подобных делах в случае подтверждения судебным экспертом соответствия отчета об оценке установленным требованиям, суды выносили решения об удовлетворении заявленных требований на основании данного отчета об оценке<sup>114</sup>. Если же эксперт приходил к выводу о несоответствии досудебного отчета и самостоятельно рассчитывал рыночную стоимость, то суды также удовлетворяли заявленные требования, но уже на основании соответствующего заключения судебной экспертизы<sup>115</sup>. Как разъяснил Верховный Суд РФ в п. 24 Пленума № 28 суд не связан той рыночной стоимостью, на которую указывает заявитель, и вправе установить рыночную стоимость в ином размере на основании имеющихся в деле доказательств.

В отдельных делах, где второй вопрос не был сформулирован как факультативный, эксперт подтверждал соответствие отчета установленным требованиям и, тем не менее, делал собственный вывод о значении рыночной стоимости. В этих условиях суды были вынуждены делать выбор между двумя процедурно достоверными результатами оценки. В большинстве случаев суды делали выбор в пользу заключения судебного эксперта<sup>116</sup>, однако в отдельных делах – в пользу досудебного отчета<sup>117</sup>. Можно было бы предположить, что выбор между отчетом и заключением экспертизы суды делают на основании значения

---

<sup>114</sup> Решение Тульского областного суда от 18 марта 2019 года по делу № 3а-130/2019, Решение Тамбовского областного суда от 16 августа 2018 г. по делу № 3А-527/2018, Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 01.11.2017 по делу № 33а-6269/2017 и др.

<sup>115</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21.06.2019 по делу №33а-9853/2019, Решение Камчатского краевого суда от 23.04.2019 по делу № 3а-5/2019, Апелляционное определение Московского городского суда от 13.03.2019 по делу № 33а-484/2019 и др.

<sup>116</sup> Решение Красноярского краевого суда от 10.06.2019 по делу №3а-249/2019, Решение Тверского областного суда от 14 мая 2019 года № 3а-58/2019, Решение Тверского областного суда от 22 марта 2019 года № 3а-38/2019, Решение Верховного Суда Кабардино-Балкарской Республики от 21.03.2019 по делу № 3а-12/2019, 3а-54/2018, Решение Иркутского областного суда от 14.03.2019 по делу № 3а-29/2019, Решение Тамбовского областного суда от 19 сентября 2018 г. по делу № 3А-455/2018, Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 27.02.2018 по делу № 33а-2839/2018

<sup>117</sup> Решение Ярославского областного суда от 11.04.2019 г. по делу № 3А-200/2018, Решение Тамбовского областного суда от 15 января 2019 г. по делу № 3А-15/2019, Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 01.11.2017 по делу № 33а-6269/2017, Решение Верховного Суда Республики Татарстан от 27.09.2017 по делу № 3а-458/2017.

рыночной стоимости, выбирая то из доказательств, которое свидетельствует в пользу максимального размера рыночной стоимости. Однако такое предположение будет ошибочным, поскольку суды зачастую выбирают наименьшее из двух значений<sup>118</sup>. Далее мы коснемся вопроса о том, есть ли приоритет у досудебного отчета или заключения экспертизы при разрешении судом дела об оспаривании кадастровой стоимости.

Описанный первый подход проявляется во всех проанализированных судебных актах судов следующих регионов:

1. *Амурская область*
2. *Брянская область*
3. *Владимирская область*
4. *Воронежская область*
5. *Кабардино-Балкарская республика*
6. *Костромская область*
7. *Красноярский край*
8. *Москва*
9. *Московская область*
10. *Республика Коми*
11. *Республика Марий Эл*
12. *Республика Татарстан*
13. *Санкт-Петербург*
14. *Удмуртская республика*

В рамках второго подхода суды ставят перед экспертом только один вопрос:  
– Какова величина рыночной стоимости объекта недвижимости?

При этом практически во всех подобных делах суд в итоге вынес решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной на основании заключения судебного эксперта, а не на основании досудебного отчета об оценке. Исключения составляют всего 2 дела, где значение рыночной стоимости, определенное судебным экспертом, оказалось выше рыночной стоимости, указанной в досудебном отчете об оценке. В этих делах суды вынесли решения на основании досудебного отчета<sup>119</sup>.

Подобный подход проявляется во всех проанализированных судебных актах судов следующих регионов:

1. *Кемеровская область*
2. *Омская область*
3. *Пензенская область*
4. *Республика Башкортостан*
5. *Рязанская область*
6. *Самарская область*
7. *Тюменская область*
8. *Ульяновская область*

В актах судов прочих регионов находят свое проявление оба подхода. Полный перечень судебных актов, опирающихся соответственно на первый или второй подход, можно увидеть в Таблице исходных данных, в соответствии с содержанием столбцов К, Л и М.

---

<sup>118</sup> Решение Иркутского областного суда от 14.03.2019 по делу № 3а-29/2019, Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 01.11.2017 по делу № 33а-6269/2017, Решение Верховного Суда Республики Татарстан от 27.09.2017 по делу № 3а-458/2017.

<sup>119</sup> Решение Мурманского областного суда от 26.02.2018 по делу № 3А-4/2018, Решение Хабаровского краевого суда от 26.12.2017 по делу № 3а-177/2017.

Частично второй подход можно было бы объяснить тем, что судом при рассмотрении дела уже установлена недостоверность досудебного отчета об оценке на основании иных доказательств: возражений ответчика, отрицательного решения Комиссии и т.д.<sup>120</sup> Тогда вполне оправдано, что суд уже не спрашивает эксперта о соответствии отчета установленным требованиям, но лишь о том, какова величина рыночной стоимости объекта. Однако в подавляющем большинстве случаев в решениях судов, опирающихся на второй подход, отсутствует вывод о недостоверности досудебного отчета об оценке. Напротив, назначение экспертизы с одним вопросом суд обосновывает такими причинами, которые указывают на то, что недостоверность отчета судом еще не установлена:

- в связи с возникновением «сомнений» в достоверности досудебного отчета<sup>121</sup>;
- с целью «проверки обоснованности» отчета и замечаний сторон на этот отчет<sup>122</sup>;
- в связи с существенным различием между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью, указанной в отчете<sup>123</sup>;
- в связи с тем, что ответчик полагал рыночную стоимость, определенную оценщиком, заниженной<sup>124</sup>.

Таким образом, если одни суды считают необходимой проверку отчета на предмет соответствия установленным требованиям для разрешения дела об оспаривании кадастровой стоимости, то для вторых достаточно получения альтернативного мнения о рыночной стоимости. За описанным различием в решении, казалось бы, чисто практического вопроса, кроется разное понимание функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости.

## **5.1. Разрешение спора о достоверности установленной рыночной стоимости**

Согласно ст. 248 КАС РФ и ч. 7 ст. 22 Закона о ГКО основанием к оспариванию кадастровой стоимости выступает «*установление рыночной стоимости*» объекта недвижимости на дату определения кадастровой.

В соответствии со ст.ст. 3 и 4 Закона об ОД установление рыночной стоимости осуществляется оценщиками как основными субъектами оценочной деятельности. Таким образом рыночная стоимость считается «установленной» с

---

<sup>120</sup> Решение Оренбургского областного суда от 17.01.2018 по делу № 3а-1/2018

<sup>121</sup> Решение Верховного суда Республики Дагестан от 11 ноября 2019 г по делу № 3а-161/2019, Решение Верховного суда Республики Дагестан от 16 августа 2019 г по Делу № 3а-77/2019, Решение Ленинградского областного суда от 31.05.2019 по делу 3а-81/2019, Решение Курганского областного суда от 14.01.2019 по делу № 3а-1/2019, Решение Мурманского областного суда от 20.06.2018 по делу № 3а-54/2018, Решение Мурманского областного суда от 02.04.2018 по делу № 3А-18/2018, Решение Мурманского областного суда от 26.02.2018 по делу № 3А-4/2018, Решение Кемеровского областного суда по делу № 3а-475/2017 от 12.10.2017, Решение Свердловского областного суда от 24.07.2017 по делу №3а-274/2017, Решение Краснодарского краевого суда от 13 апреля 2017 г. по делу № 3а-146/2017 и др.

<sup>122</sup> Решение Верховного Суда Республики Адыгея от 30 июля 2018 г. по делу № 3А-76/2018

<sup>123</sup> Решение Ульяновского областного суда от 22 ноября 2019 года по делу № 3а-287/2019, Решение Ульяновского областного суда от 21 ноября 2019 года по делу № 3а-302/2019, Решение Архангельского областного суда от 29.05.2019 по делу № 3А-120/2019, Решение Краснодарского краевого суда от 27 мая 2019 г. по делу № 3А-356/2019, Решение Мурманского областного суда от 25.01.2019 по делу № 3а-1/2019, Решение суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 января 2017 г. по делу № 3А-156/2016 и др.

<sup>124</sup> Решение Курганского областного суда от 05.07.2019 по делу № 3а-108/2019

момента составления достоверного отчета об оценке.

Поэтому при оспаривании кадастровой стоимости рыночная стоимость установлена в отчете независимого оценщика, а в суд заявитель обращается за разрешением спора о достоверности уже установленной рыночной стоимости. Именно поэтому согласно п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ к заявлению об оспаривании кадастровой стоимости в обязательном порядке должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости. Иначе отсутствует предмет судебной деятельности.

Таким образом, функция суда в рамках первого подхода состоит в разрешении спора о достоверности рыночной стоимости, установленной оценщиком. Реализуя эту функцию, суд назначает экспертизу с двумя вопросами. Вопросом о соответствии отчета установленным требованиям, чтобы решить, достоверна установленная рыночная стоимость или нет. И факультативным вопросом о величине рыночной стоимости – чтобы иметь альтернативное значение установленной рыночной стоимости на случай недостоверности рыночной стоимости, определенной оценщиком. При таком понимании суд не может поставить перед экспертом только вопрос о рыночной стоимости, поскольку, как уже было отмечено, получение альтернативного мнения о рыночной стоимости не способно ни подтвердить, ни опровергнуть достоверность иного значения рыночной стоимости, а значит не дает оснований для разрешения спора о достоверности рыночной стоимости. Альтернативное мнение о стоимости становится актуальным лишь когда установлена недостоверность первоначальной рыночной стоимости, установленной независимым оценщиком, поскольку спор об уже его достоверности разрешается судом.

При таком понимании досудебный отчет имеет приоритет перед иными мнениями о рыночной стоимости, выраженными в отчете, который может представить ответчик, или заключении судебной экспертизы. Этот приоритет связан с тем, что именно досудебным отчетом установлена рыночная стоимость, а к суду заявитель обращается лишь за подтверждением её достоверности. Поэтому если его достоверность не опровергнута, то есть если не выявлены нарушения, допущенные при составлении отчета, то кадастровая стоимость должна быть пересмотрена именно на основании данного отчета. Иные мнения о стоимости сами по себе не способны опровергнуть достоверность досудебного отчета, поэтому они не способны повлиять на решение суда по делу до тех пор, пока не будет выявлена недостоверность досудебного отчета. В этой связи второй вопрос эксперту в рамках данного подхода формулируется только как факультативный. Мнение эксперта о рыночной стоимости интересует суд только в том случае, если будут выявлены нарушения при составлении досудебного отчета.

Так по одному из дел, отвечая на первый вопрос, эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям и потому сделал собственный расчет рыночной стоимости. Суд не согласился с выводом эксперта по первому вопросу, признав отчет достоверным, и в этой связи указал на невозможность использования вывода эксперта по второму вопросу о рыночной стоимости, поскольку ответ на него актуален для суда только «при установления нарушений при расчете рыночной стоимости оценщиком»<sup>125</sup>. Это показательный

---

<sup>125</sup> Решение Ярославского областного суда от 11.04.2019 по делу № 3а-4-2019 – «В связи с необоснованностью выводов экспертизы, проведенной экспертом Атамановым С.Н. в указанной части, у него отсутствовали основания для расчета величины рыночной стоимости объекта, так как к указанной части экспертизы у него имелись основания приступать только при установления нарушений при расчете рыночной стоимости оценщиком. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что надлежащим и допустимым доказательством рыночной стоимости объекта

пример понимания судом своей функции по делам об оспаривании кадастровой стоимости как разрешения спора о достоверности установленной рыночной стоимости.

С учетом свойства неопределенности рыночной стоимости административный истец до возбуждения процесса об оспаривании кадастровой стоимости имеет определенную свободу усмотрения в вопросе о том, какую величину рыночной стоимости положить в основу своего заявления. Очевидно, что если истцом выступает налогоплательщик, то в большинстве случаев он выберет значение рыночной стоимости из нижней границы интервала неопределенности, о чем мы уже писали ранее в разделе 3. В этом смысле при понимании функции суда, как связанной с разрешением спора о достоверности рыночной стоимости, законодатель признает именно за истцом право выбора конкретного значения рыночной стоимости в границах интервала неопределенности. Законодатель, безусловно, осознает, что могут быть и иные достоверные значения рыночной стоимости, в том числе и более высокие по сравнению с тем, установления которого требует истец. Однако этому различию между процедурно достоверными значениями рыночной стоимости законодатель не придает юридического значения, считая их все равно возможными. И поэтому допускает, что первый инициативный выбор между этими значениями будет осуществлять истец по собственному усмотрению, и этот выбор будет иметь для суда приоритетное значение при условии своей достоверности. В случае его недостоверности истец лишается права выбора рыночной стоимости, и этот выбор осуществляется, по большому счету, случайным образом в том смысле, что у эксперта, назначенного судом, по умолчанию, нет предпосылок для того, чтобы установить значение рыночной стоимости из верхней или нижней границы интервала. Хотя не следует полагать, будто отсутствие этих предпосылок приводит к тому, что эксперт всегда определяет рыночную стоимость из середины интервала.

Проблема права и условий выбора рыночной стоимости из интервала неопределенности является более широкой и совершенно неисследованной в отечественной литературе. Следует ли предоставить такое право взыскателю или должнику в исполнительном производстве при определении начальной цены предмета аукциона? Или ответчику при оспаривании сделок в рамках процедуры банкротства по основанию неравноценности встречных исполнений (п. 1 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Или же, например, следует признать, что при оспаривании кадастровой стоимости суд должен выбрать наименьшую рыночную стоимость из тех, что подтверждены имеющимися доказательствами, а, например, при принудительном выкупе земельного участка для государственных нужд, напротив, - наибольшую, исходя из приоритета интереса частных лиц. Рассмотрение этих вопросов выпадает за пределы целей настоящего мониторинга, поэтому мы ограничимся лишь их постановкой, дабы показать то место, которое занимает рассматриваемая проблема в общей системе правоотношений, связанных с использованием результатов оценки.

Также отметим, что необходимость для суда получить доказательство иного значения установленной рыночной стоимости в случае недостоверности досудебного отчета вызвано позицией Верховного Суда РФ, в соответствии с которой недостоверность рыночной стоимости, доказательства которой имеются в

---

недвижимости административного истца является Отчет об оценке, которым данная стоимость определена в размере 311 087 258 рублей 97 копеек».

материалах дела, не может служить основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований<sup>126</sup>. В этом случае суд должен решить вопрос о необходимости проведения экспертизы, в том числе по своей инициативе.

Тем не менее в ходе мониторинга были выявлены два решения, в которых суды отказали в удовлетворении иска об оспаривании кадастровой стоимости на том основании, что отчет об оценке, а в одном из дел и заключение эксперта, оказались недостоверными<sup>127</sup>. Подобный подход следует признать ошибочным, поскольку он препятствует реализации права истца на установление кадастровой стоимости объекта, равной его рыночной стоимости и противоречит позиции Верховного Суда РФ.

В заключение в рамках настоящего подраздела подчеркнем, что в судебных актах разрешается вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, однако лишь в 28% от общего числа решений имеется информация о соответствии заключения эксперта требованиям законодательства об оценочной деятельности. То есть это соответствие заключения эксперта отмечено лишь в 36% случаев назначения экспертизы. Однако «назначение экспертизы не освобождает суд от необходимости давать оценку экспертного заключения с учетом всех иных доказательств, имеющихся в материалах дела»<sup>128</sup>. Поэтому отсутствие нарушений законодательства об оценочной деятельности в заключении эксперта должно оцениваться судом и находить отражение в судебном решении так же, как и наличие/отсутствие нарушений в досудебном отчете.

## 5.2. Установление рыночной стоимости

Альтернативный подход судебной практики, где суды назначают экспертизу с одним вопросом о рыночной стоимости, основывается на том, что рыночную стоимость для целей определения содержания правоотношений устанавливает окончательным образом только суд, а оценщик высказывает лишь одно из возможных мнений о рыночной стоимости.

Поскольку рыночная стоимость обладает свойством неопределенности, достоверных оценок рыночных стоимостей может быть несколько, даже если они определены на одну дату оценки. Все эти процедурно достоверные значения рыночной стоимости образуют интервал неопределенности, о котором мы говорили ранее в разделе 2. Рассчитывая рыночную стоимость для пересмотра кадастровой или определения выкупной цены недвижимости, или расчета величины причиненного ущерба, невозможно применять рыночную стоимость как интервал. Поэтому для целей конкретных правоотношений требуется установить одно значение.

Суд и выступает тем органом, который устанавливает окончательный размер рыночной стоимости. Функция суда в данном случае состоит уже не в разрешении спора по поводу достоверности установленной рыночной стоимости, но в установлении рыночной стоимости на основании мнений оценщиков и

---

<sup>126</sup> Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 26.07.2018 № 20-КГ18-23, Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 06.04.2017 № 56-КГ17-9, Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 17.02.2016 № 5-АПГ15-77.

<sup>127</sup> Решение Верховного Суда Республики Адыгея от 22 апреля 2019 г. по делу № 3А-17/2019, Решение Новосибирского областного суда от 26.02.2015 по делу № 3-28/2015.

<sup>128</sup> Овсянкина Н.В. Судебная оценочная экспертиза по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости // Имущественные отношения в РФ // 2020. № 9. С. 80.

экспертов об этой стоимости. Суд «снимает неопределенность, привнесенную в отношения сторон множественностью достоверных оценок, и устанавливает тот ее размер, который далее будет применяться в отношениях сторон. Заявитель обращается к суду за реализацией обозначенной функции с тем, чтобы суд в силу своего особого независимого положения установил одну-единственную рыночную стоимость объекта оценки. Сказанное означает, что размер, установленный судом, фактически не является более точным или правильным по сравнению с ранее определенными, но он носит бесспорный характер. Занимая позицию своеобразного независимого посредника, которому доверяют обе стороны, суд вправе решить, какой из стоимостей он доверяет больше, и благодаря санкции суда эта стоимость становится выше результатов прочих оценок и служит единственной основой для определения правовых последствий, связанных с оценкой»<sup>129</sup>. Иными словами, именно суд устанавливает рыночную стоимость, хотя делает это не произвольно, а на основании мнений оценщиков и экспертов об этой стоимости.

При таком понимании функции суда досудебный отчет об оценке – это не более чем повод для обращения в суд. В ходе разбирательства суд оценивает все представленные доказательства в их совокупности, включая досудебный отчет об оценке, заключение судебной экспертизы, заключение повторной экспертизы, отчет об оценке, представленный ответчиком и т. д. и определяет, какое из них он положит в основу установления рыночной стоимости. Первоначальный отчет лишен какого бы то ни было приоритета, это лишь одно из доказательств рыночной стоимости, наряду с прочими. Поэтому иные доказательства рыночной стоимости актуальны для суда и в том случае, если процедурная недостоверность досудебного отчета не установлена.

Соответствие досудебного отчета установленным требованиям остается условием допустимости данного доказательства. В этой связи и при данном подходе к пониманию функции суда назначение экспертизы с двумя вопросами вполне возможно. Почему же вместо этого мы видим в судебной практике иную картину? Это можно объяснить недоверием судов к рыночной стоимости, рассчитанной независимым оценщиком. Поясним, почему мы видим такое объяснение разумным.

Проверка отчета на предмет соответствия установленным требованиям приобретает смысл, только если суд рассматривает его в качестве такого доказательства, которое потенциально может быть положено в основу решения об оспаривании кадастровой стоимости. Однако мониторинг судебных актов показал, что в практически во всех случаях, когда судом была назначена экспертиза с одним вопросом о рыночной стоимости, итоговое решение опиралось именно на заключение экспертизы, а не на досудебный отчет. Лишь в двух делах, то есть в 0,7% от общего числа дел, где была назначена экспертиза с одним вопросом, суд вынес решение на основании досудебного отчета об оценке<sup>130</sup>, а не заключения судебной экспертизы.

В некоторых делах в качестве причины для выбора заключения экспертизы вместо отчета об оценке суд указал на то, что независимый оценщик в отличие от

---

<sup>129</sup> Савиных В.А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон. 2015. № 8. С. 154

<sup>130</sup> Решение Мурманского областного суда от 26.02.2018 по делу № 3А-4/2018 – в данном деле значение рыночной стоимости, указанное в заключении экспертизы, ниже значения, предусмотренного отчетом об оценке. Решение Калининградского областного суда от 08.09.2017 по делу №3а-56/2017 – в данном деле значение рыночной стоимости, указанное в заключении экспертизы, выше значения, предусмотренного отчетом об оценке



судебного эксперта не предупреждается об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение<sup>131</sup>. Однако Уголовный кодекс РФ и не устанавливает ответственности за заведомо ложный отчет об оценке рыночной стоимости. Если же суд видит доказательственный «дефект» отчета именно в том, что его готовит независимый оценщик, не находящийся под страхом уголовной ответственности, то мы будем вынуждены признать, что подобный «дефект» характерен для любого отчета об оценке. Однако подобный подход вступает в противоречие с позицией законодателя, который по смыслу п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ рассматривает отчет об оценке в качестве надлежащего доказательства рыночной стоимости в судебном процессе. В этой связи само по себе непредупреждение оценщика об уголовной ответственности не может служить основанием для отдачи предпочтения мнению судебного эксперта о рыночной стоимости.

В отдельных случаях (36 судебных актов) суд и в отсутствие заключения эксперта сам устанавливает процедурную недостоверность досудебного отчета об оценке, которая объясняет выбор в пользу заключения судебной экспертизы<sup>132</sup>.

Однако, как правило, вопреки требованиям ч. 8 ст. 84 КАС РФ суды не приводят основания, по которым заключению судебной экспертизы отдается предпочтение перед досудебным отчетом об оценке. Чаще всего суд ограничивается указанием на то, что нет оснований не доверять представленному заключению экспертизы<sup>133</sup>. Полагаем, что суды видят в оценщике «адвоката» стоимости своего заказчика, который в лучшем случае обоснует значение рыночной стоимости из нижней границы интервала неопределенности, а в худшем – заниженную недостоверную рыночную стоимость. По этой причине суды склонны не доверять рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке, практически всегда отдавая предпочтение заключению судебной экспертизы. При этом не отражают в судебном акте мотивы своего выбора.

Однако с подобным подходом судов невозможно согласиться, поскольку он вступает в противоречие с ч. 2 ст. 84 КАС РФ, согласно которой никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. И отчет об оценке, и заключение судебной экспертизы – это формы выражения мнения квалифицированного субъекта о рыночной стоимости. С учетом положений п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ обе эти формы признаются законодателем в качестве допустимых доказательств рыночной стоимости. В той мере, в которой при сопоставлении отчета об оценке рыночной стоимости и заключения экспертизы суд в 99,3% случаев отдает предпочтение последнему в силу неотъемлемых отличительных особенностей данных доказательств (выбор оценщика истцом и назначение эксперта судом), при этом не анализируя<sup>134</sup> их содержательные отличия, то есть отличия в том насколько полно, обоснованно и непротиворечиво произведен расчет рыночной стоимости, заключение эксперта оказывается аксиоматично более «сильным» доказательством рыночной стоимости по сравнению с отчетом об оценке. В данном случае конкретная доказательственная

---

<sup>131</sup> Решение Ивановского областного суда от 06.03.2019 по делу №3А-12/2019 – иные нарушения не были выявлены, Решение Ивановского областного суда от 26.02.2019 по делу №3А-4/2019.

<sup>132</sup> Решение Верховного Суда Чувашской Республики от 23 мая 2019 г. по делу № 3А-22/2019, Решение Липецкого областного суда от 30.03.2018 по делу № 3а-6/2018, Решение Курганского областного суда от 04.03.2019 по делу № 3а-4/2019 и др.

<sup>133</sup> Решение Пермского краевого суда от 18.09.2018 по делу № 3А-230/2018, Апелляционное определение Свердловского областного суда от 12 сентября 2018 г. по делу № 33а-15731/2018, Решение Новосибирского областного суда от 05.03.2018 по делу № 3А-5/2018(3А-175/2017;)-М-238/2017 и др.

<sup>134</sup> По крайней мере, не отражая в тексте судебного акта результаты подобного анализа

форма выражения мнения о рыночной стоимости превалирует над его содержанием. Поэтому мы можем утверждать нарушение судами требований ч. 2 ст. 84 КАС РФ о непридании ни одному из доказательств заранее установленной силы. Кроме того, в рамках данного подхода судов оказывается бессмысленной норма п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ, обязывающая истца приложить к заявлению об оспаривании кадастровой стоимости отчет об оценке, который в 99,7% случаев (при данном подходе) не будет принят судом.

Подчеркнем, что, анализируя первый подход судов, мы также упоминали, что судьи не доверяют результатам независимой оценки. И именно данным недоверием объясняется то, что по большинству дел суды назначают экспертизу, в том числе по собственной инициативе. Однако в том случае, когда суды ставят перед экспертами два вопроса и получают ответ эксперта о соответствии досудебного отчета установленным требованиям, суды выносят решение на основании такого досудебного отчета. То есть недоверие суда и здесь имеет место, но оно не приводит к принципиальному отвержению отчета об оценке в качестве доказательства рыночной стоимости по делам об оспаривании кадастровой стоимости. Поэтому само по себе недоверие судов отчетам об оценке не является чем-то противоправным, а служит лишь отражением их опыта по оценке данных доказательств рыночной стоимости.

Описанная выше критика неприменима и к тем судам, которые ставят перед экспертом один вопрос, однако, вынося решение на основании заключения судебной экспертизы, приводят в судебном акте разумное обоснование отданному предпочтению, указывая на выявленные нарушения или же мотивы, по которым суд в большей степени доверяет заключению экспертизы<sup>135</sup>, или то, что сам истец уточнил заявленные требования с учетом результата экспертизы<sup>136</sup>.

В тех же случаях, где суды ставят один вопрос и делают выбор в пользу заключения судебной экспертизы, не аргументируя его, но придерживаясь его в 99,7% случаев, исходя из имманентных отличий судебной экспертизы и отчета об оценке, можно утверждать нарушение судами требования о непридании доказательствам заранее установленной силы.

Более высокая сила мнения судебного эксперта о рыночной стоимости позволяет объяснить, почему при рассматриваемом понимании функции суд назначает экспертизу лишь с одним вопросом. Как уже было отмечено, проверка отчета об оценке на предмет соответствия установленным требованиям имеет смысл, только если суд рассматривает его в качестве такого доказательства, которое потенциально может быть положено в основу решения об оспаривании кадастровой стоимости. Если же суд исходит из того, что заключение экспертизы о рыночной стоимости в схватке доказательств всегда «побеждает» отчет об

---

<sup>135</sup> Решение Курганского областного суда от 27.03.2019 по делу № За-9/2019 – суд отдал предпочтение заключению эксперта, поскольку при расчете рыночной стоимости он использовал 3 подхода, а оценщик два. Решение Курганского областного суда от 29.03.2019 по делу № За-26/2019 – суд отдал предпочтение заключению эксперта, поскольку при расчете рыночной стоимости он использовал сравнительный подход, а оценщик -затратный, при этом аргументацию эксперта суд нашел более убедительной. Решение Курганского областного суда от 14.01.2019 по делу № За-1/2019 – суд обоснованно усомнился в том, что оценщик действительно проводил осмотр объекта оценки. Решение Ростовского областного суда от 4 сентября 2018 г. № За-388/2018 – суд счет заключение экспертизы более убедительным в связи с тем, что отчет составлен небрежно и использованы корректировки на иной вид разрешенного использования, определенные на основании результатов массовой оценки.

<sup>136</sup> Решение Астраханского областного суда № За-68/2019 от 20 мая 2019, Решение Ленинградского областного суда от 21.09.2018 по делу За-91/2018, Решение Волгоградского областного суда от 4 мая 2018 г. по делу № За-120/2018 и т.д.

оценке, несмотря на процедурную достоверность последнего, то проверка соответствия отчета оказывается лишеной смысла.

### **5.3. Выводы и предложения**

Решение о выборе между первым и вторым подходом носит преимущественно политико-правовой характер. Положения законодательства и разъяснения Верховного Суда РФ позволяют найти аргументы в пользу обоих подходов. Так, в частности, в пользу первого подхода говорит п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ, указывающий на обязательность приложения отчета об оценке, без которого деятельность суда по разрешению спора о достоверности *установленной* рыночной стоимости окажется беспредметной. А в пользу второго - п. 24 Пленума № 28, согласно которому суд вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании, в том числе при наличии возражений заявителя. Следовательно, отчеты об оценке и заключения судебной экспертизы о рыночной стоимости равнозначны для суда, а досудебный отчет не имеет приоритета. С другой стороны, в рамках первого подхода это разъяснение может быть понято как не устраняющее приоритет досудебного отчета, но лишь дающее суду право установить рыночной стоимости в ином размере на случай, когда досудебный отчет окажется недостоверным.

Ключевое отличие первого подхода от второго в том, что в рамках первого суд связан процедурной достоверностью отчета об оценке, а рамках второго – нет. Иными словами, если в рамках первого подхода суд установит, что отчет соответствует установленным требованиям, то он будет обязан установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, предусмотренной данным отчетом. В рамках второго подхода суд вправе предпочесть заключение судебной экспертизы отчету об оценке даже в случае процедурной достоверности последнего, на основании того, что расчет рыночной стоимости, проведенный экспертом, представляется суду более убедительным. Первый подход предоставляет истцу право выбрать процедурно достоверную рыночную стоимость в границах интервала неопределенности для целей пересмотра кадастровой. Второй подход наделяет этим правом суд.

Все процедурно достоверные оценки рыночной стоимости являются в равной степени возможными её значениями. Однако для целей оспаривания кадастровой стоимости необходимо выбрать только одно значение из диапазона. Предоставление истцу права выбора этого значения соответствует представлениям о том, что судебное разбирательство возбуждается для целей защиты именно его интересов. Предоставление этого права суду объясняется представлениями о том, что значение рыночной стоимости, определенное в соответствии с установленными правилами, тем не менее, может быть, условно говоря, «несправедливым», то есть не имеющим отношения к той наиболее вероятной цене, за которую в действительности объект может быть отчужден. И суд нужен как раз для того, чтобы отсеять такие процедурно достоверные, но «несправедливые» значения рыночной стоимости. Таким образом, суд своей деятельностью компенсирует недостатки правового регулирования, сосредоточенного в федеральных стандартах оценки, которые допускают получение процедурно достоверных, но «несправедливых» значений рыночной стоимости. Однако подобное представление, если и возможно, то лишь на самых ранних этапах становления регулирования методологии оценочной деятельности. Сейчас, когда Закон об ОД действует уже более 20 лет, такой подход приводит к нарушению принципа разделения властей (ст. 10 Конституции РФ), поскольку,

«компенсируя недостатки правового регулирования», суд вторгается в сферу деятельности власти законодательной и исполнительной в той мере, в которой органы исполнительной власти участвуют в правотворчестве и утверждают федеральные стандарты оценки.

С учетом изложенного, со своей стороны мы полагаем, что более правильным и зрелым подходом к пониманию функции суда выступает первый, в соответствии с которым по делам об оспаривании кадастровой стоимости суд разрешает спор о достоверности уже установленной рыночной стоимости.

С учетом изложенного в настоящем разделе, предлагается:

1. Принять законодательные изменения в Закон о ГКО и КАС РФ, либо разъяснения Верховного Суда РФ, в соответствии с которыми если при рассмотрении дела об оспаривании (установлении) кадастровой стоимости суд придет к выводу о соответствии отчета об оценке, представленного истцом, установленным требованиям законодательства, то суд приводит кадастровую стоимость в соответствие с рыночной стоимостью, указанной в данном отчете.
2. В отсутствие мер, предусмотренных в п. 1 – принять разъяснение Верховного Суда РФ, в соответствии с которым если при рассмотрении дела об оспаривании кадастровой стоимости в материалах дела имеется несколько допустимых доказательств рыночной стоимости, в частности отчет об оценке и заключение судебной экспертизы, то в соответствии с ч. 8 ст. 84 КАС РФ суд обязан привести в своем решении те основания, по которым он отдал предпочтение одному доказательству перед другим. При этом подобными основаниями не могут быть признаки, которые имманентно присущи отчетам об оценке рыночной стоимости, в том числе непредупреждение оценщика об уголовной ответственности за предоставление заведомо ложного отчета об оценке, выбор оценщика и оплата услуг оценщика административным истцом и т.п.

## 6. Заключение

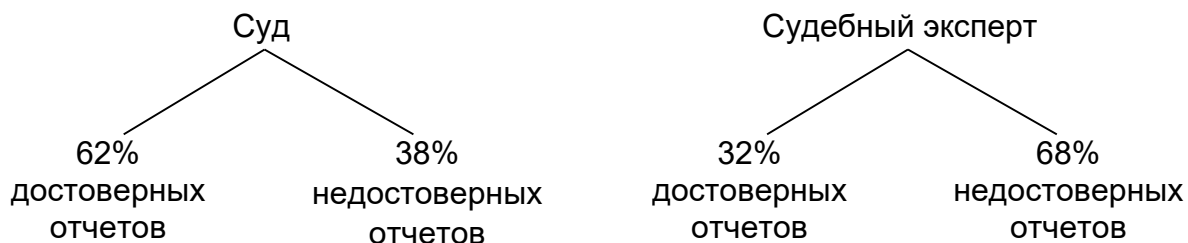
В заключение приведем ключевые выводы, к которым мы пришли по итогам настоящего мониторинга.

### *Результаты статистического анализа*

1. Среднее снижение кадастровой стоимости в результате оспаривания составило 55%. В отношении 60% объектов недвижимости кадастровая стоимость была снижена более чем на 50%, что свидетельствует о наличии ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости.

С учетом этого процедура оспаривания кадастровой стоимости по своему правовому значению преимущественно служит не целям уточнения достоверно определенной кадастровой стоимости для придания ей большей экономической обоснованности, но целям исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и восстановления нарушенных прав истцов.

2. Если учитывать все дела, в рамках которых судом был разрешен вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, то в 62% дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 32% дел – недостоверность. Если принимать во внимание только дела, в ходе которых отчет об оценке проверялся на предмет соответствия установленным требованиям судебным экспертом, то в 32% дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 68% дел – недостоверность. Подобная статистика свидетельствует о кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости, который требует принятия скорейших адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, в первую очередь саморегулируемых организаций оценщиков, так и со стороны законодателя.



3. В 29% судебных актов кадастровая стоимость была приведена в соответствие с рыночной, определенной на основании досудебных отчетов об оценке. В 55% дел, где судом была назначена экспертиза, результаты оценки, указанные в досудебном отчете и заключении эксперта, отличались менее, чем на 10%, что свидетельствует об экономической обоснованности<sup>137</sup> значения рыночной стоимости, определенной оценщиком.

Таким образом, вопреки распространенному мнению, суды нередко доверяют результатам оценки, выполненной независимыми оценщиками. При этом основания для такого доверия можно увидеть скорее в экономической обоснованности данных результатов, нежели в их процедурной достоверности с учетом статистики, приведенной в п. 2.

<sup>137</sup> Экономическая обоснованность рыночной стоимости состоит в попадании результата оценки в интервал неопределенности рыночной стоимости, образуемый всеми потенциальными процедурно достоверными значениями рыночной стоимости.

## *Проблема функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости*

1. В судебной практике можно выделить два подхода к пониманию функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости.

1.1. В рамках первого подхода функция суда состоит в разрешении спора о достоверности установленной рыночной стоимости. В соответствии с данным подходом досудебный отчет об оценке обладает приоритетом перед прочими доказательствами рыночной стоимости. Поэтому если суд установит, что отчет соответствует установленным требованиям, то он будет обязан установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, предусмотренной данным отчетом. Поскольку истец определяет, какой отчет приобщить к заявлению об оспаривании кадастровой стоимости, то именно ему принадлежит право выбрать процедурно достоверную рыночную стоимость в границах интервала неопределенности для целей пересмотра кадастровой стоимости.

Указанный подход находит свое проявление в тех делах, где судами назначается экспертиза с двумя вопросами: соответствует ли досудебный отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, и если не соответствует, то какова рыночная стоимость объекта оценки.

1.1.1. Если допущенные оценщиком нарушения при проведении оценки не повлияли на результат оценки, то, по общему правилу, они не приводят к недостоверности данного результата. Поэтому в целях проверки досудебного отчета судам следует ставить перед экспертом не вопрос о соответствии отчета установленным требованиям или наличии в нем, нарушений, но вопрос о том, является ли достоверным в смысле ст. 12 Закона об ОД значение рыночной стоимости, установленное в отчете об оценке.

1.2. В рамках второго подхода функция суда состоит в установлении рыночной стоимости на основании имеющихся в материалах дела квалифицированных мнений о её значении. В соответствии с данным подходом досудебный отчет уже не обладает приоритетом, и суд вправе предпочесть заключение судебной экспертизы отчету об оценке даже в случае процедурной достоверности последнего, на основании того, что расчет рыночной стоимости, проведенный экспертом, представляется суду более убедительным. Право выбрать процедурно достоверную рыночную стоимость в границах интервала неопределенности для целей пересмотра кадастровой стоимости принадлежит уже не истцу, а суду.

Указанный подход находит свое проявление в тех делах, где судами назначается экспертиза с одним вопросом: какова рыночная стоимость объекта недвижимости.

1.2.1. В той мере, в которой суды при установлении рыночной стоимости делают выбор между отчетом об оценке и заключением эксперта в пользу последнего, не аргументируя этот выбор, но придерживаясь его в 99,7% случаев, исходя из имманентных отличий судебной экспертизы и отчета об оценке (выбор оценщика истцом и назначение эксперта судом), можно утверждать нарушение судами требования о непридании доказательствам заранее установленной силы (ч. 2 ст. 84 КАС РФ).

2. Второй подход приводит к нарушению принципа разделения властей (ст. 10 Конституции РФ), поскольку предоставление именно суду права выбора рыночной стоимости в границах интервала неопределенности опирается на представление о том суд своей деятельностью должен иметь возможность компенсировать недостатки правового регулирования, сосредоточенного в

федеральных стандартах оценки, которые допускают получение процедурно достоверных, но «несправедливых» значений рыночной стоимости.

#### *Проблема предпосылок для назначения экспертизы по инициативе суда*

1 Оспаривание кадастровой стоимости может затрагивать интересы не только самих участников судебного спора, но и третьих лиц, поскольку направлено на установление сведений федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носящих общедоступный характер и использующихся для определения налоговых и иных платежей.

2. Суд, назначая экспертизу по делу об оспаривании кадастровой стоимости по собственной инициативе, не защищает интересы истца или ответчика, но преследует цель установления достоверной кадастровой стоимости в целях обеспечения интересов всех третьих лиц, не участвующих в процессе.

3. Аномальным является расхождение в подходах судов к назначению экспертизы по собственной инициативе. В одних случаях суды назначают экспертизу по всем делам об оспаривании кадастровой стоимости, по которым соответствующее ходатайство не заявлено истцом или ответчиком. В других случаях суды в отсутствие ходатайства истца и ответчика о назначении экспертизы, а также достаточных доказательств недостоверности рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке, удовлетворяют требования об оспаривании кадастровой стоимости на основании досудебного отчета, исходя из презумпции его достоверности. Такая ситуация является отражением различного уровня доверия судов к отчетам, подготовленным независимыми оценщиками: от отсутствия какого-либо доверия в первом подходе, до уровня доверия, достаточного для предположения о достоверности результата досудебной оценки - во втором. Подобное расхождение не является противозаконным, однако его нельзя назвать нормальным.

#### *Проблема свободы профессионального усмотрения оценщика*

1. Оценщик, как профессиональный субъект, обладает определенной степенью свободы усмотрения при применении требований ФСО к оценке конкретных объектов недвижимости при условии должного обоснования собственных решений.

2. Эксперт при проверке отчета об оценке на предмет соответствия установленным требованиям законодательства не вправе вмешиваться в свободу профессионального усмотрения оценщика.

3. В судебной практике встречается множество примеров игнорирования свободы профессионального усмотрения оценщиков, когда эксперт называет нарушением те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в пределах вариативности, допускаемой требованиями ФСО, но противоречат профессиональному мнению самого эксперта.

4. Указанная проблема провоцирует возможность признания недостоверным практически любого отчета об оценке, что приводит к неопределенности правового положения заказчиков оценки, поскольку они не могут полагаться на установленную оценщиком рыночную стоимость, и требует определения границ свободы профессионального усмотрения, в первую очередь с помощью принятия методических рекомендаций, одобряемых Советом по оценочной деятельности. Иные предложения по защите свободы профессионального усмотрения при оценке рыночной стоимости описаны в разделе 3.1.

5. Как правило, в заключениях экспертов указания на псевдонарушения оценщиков идут бок обок с описанием действительных нарушений требований законодательства. В этой связи исключение псевдонарушений из текста экспертных заключений в большинстве случаев не изменит итогового вывода о недостоверности досудебного отчета об оценке. Поэтому высокая доля недостоверных отчетов об оценке, выявленная по результатам статистического анализа, не может быть объяснена игнорированием свободы профессионального усмотрения оценщиков со стороны судебных экспертов

6. Большинство судебных актов, вынесенных с учетом проверки экспертом досудебного отчета об оценке и содержащих вывод о несоответствии отчета установленным требованиям, не содержат какого-либо описания допущенных оценщиком нарушений. Такой подход судов следует признать незаконным (ч. 8 ст 84 КАС РФ, ст. 8 Закона о СЭД) и нуждающимся в изменении.

В целях обеспечения возможности продолжения и расширения мониторинга судебной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости предлагаем рекомендовать судам не исключать из текстов судебных актов при их опубликовании в сети Интернет сведения о:

- кадастровой стоимости, оспариваемой истцом,
- кадастровом номере объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается,
- рыночной стоимости, установления которой просит истец,
- рыночной стоимости, установленной судебным экспертом в случае назначения экспертизы,
- рыночной стоимости, установленной судом.