

Судебная стоимостная экспертиза как инструмент решения спора о величине первоначальной стоимости заложенного имущества

М.С. Тимошенко, Е.С. Кумскова, А.В. Кужелева, А.С. Кужелев, А.И. Сладкова

Донской государственный технический университет

Аннотация: На сегодняшний день, социально-экономическая ситуация в стране формирует для населения достаточно существенные препятствия в реализации задач по покупке жилья и прочих объектов недвижимости посредством ипотечного кредитования. Однако когда дело доходит до взыскания сумм задолженностей по кредиту, банки сталкиваются с анализом перспектив реализации заложенного имущества, в результате которого, в большинстве случаев, приходят к выводу о несоответствии первоначальной цены продажи заложенного имущества с реалиями рынка. В статье авторы рассматривают судебную практику по определению первоначальной цены заложенного имущества и анализируют ситуацию при которой, возникает необходимость проведения судебной стоимостной экспертизы, а также приводят основные аспекты методики проведения данного вида экспертиз. Целью статьи является формирование четкого представления у читателя о возможном процессе решения спора, возникшего из за нарушения обязательств по кредитному договору..

Ключевые слова: эксперт, судебная экспертиза, предмет залога, стоимостная экспертиза, отчет об оценке, методика.

На сегодняшний день, социально-экономическая ситуация в России, в т.ч. уровень занятости и заработной платы населения, не способствуют активному развитию рынка недвижимости, в части приобретения объектов недвижимости посредством ипотечного кредитования. Вместе с тем, учитывая то, что у большей части граждан Российской Федерации отсутствуют возможности для приобретения недвижимости за счет собственных денежных средств, они вынуждены обращаться за финансовой помощью в банки.

Ни для кого, ни секрет, что для способствования к получению достаточной суммы кредита, первоначальная продажная цена заложенного имущества достигает значения, приближенного к его максимальному порогу. Однако когда дело доходит до взыскания сумм задолженностей по кредиту, банки сталкиваются с анализом перспектив реализации заложенного имущества, в результате которого, в большинстве случаев, приходят к выводу

о несоответствии первоначальной цены продажи заложенного имущества с реалиями рынка [1-3].

Представители финансовых структур (залогодержатели), опасаясь рисков не возврата заемных денежных средств, вступают в процесс оспаривания первоначальной цены заложенного имущества, в целях его продажи, в рамках судебного производства. Но не стоит забывать о том, что период времени между заключением кредитного договора (датой оценки, в результате которой определена первоначальная стоимость заложенного имущества) и началом процесса взыскания задолженности может быть достаточно велик. За данный промежуток времени, с учетом инфляции и динамики изменений на рынке недвижимости, рыночная стоимость объекта недвижимости могла существенно измениться. Таким образом, мы имеем следующую ситуацию: залогодержатель, мотивируя свои действия наличием рисков при продаже имущества с учетом его ликвидности и спроса на рынке, желает снизить цену продажи объекта, в то время как, залогодатель, ссылаясь на период надлежащих возвратов сумм долга, превышающий типичные сроки экспозиции аналогичных объектов, отстаивает версию об увеличении стоимости заложенного имущества [4].

Вместе с тем, судебная практика в части определения начальной продажной стоимости имущества, основана на требованиях действующего законодательства.

В подпункте 4 пункта 2 статьи 54 (Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. №102-ФЗ) (далее – ФЗ №102-ФЗ) конкретизирован порядок определения начальной продажной цены заложенного имущества.

Согласно судебной практике и действующему законодательству, вынося решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд обязан

определить и обозначить в нем начальную продажную цену данного имущества.

Начальная цена определяется на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем. В случае расхождения мнения сторон, решение спорной ситуации возлагается на суд. Чаще всего доказательным документом, формирующим начальную продажную стоимость заложенного имущества, является отчет об оценке, выполненный оценщиком, имеющим квалификацию соответствующую виду оцениваемого заложенного имущества. Исходя из обычая делового оборота и принятой и уже зарекомендовавшей себя на практике методике оценки заложенного имущества, начальная продажная стоимость оцениваемого имущества устанавливается в размере 80% от рыночной стоимости объекта оценки (якобы, такое отношение отражает ликвидационную стоимость объекта), являющихся объектом залогом [5].

Однако в каждом «правиле» имеются исключения. Таким исключением является реализуемое на публичных торгах имущество, являющееся предметом залога при предоставлении кредита или займа на строительство либо приобретение наемного дома. Так, согласно пункту 9 статьи 77.1 ФЗ №102-ФЗ: «Начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика».

Т.е., в ходе судебного процесса по определению начальной продажной стоимости имущества, являющегося объектом залога, существует два основных «сценария» разрешения данного спора – определение начальной продажной цены по соглашению сторон, либо в ходе судебного разбирательства - по решению суда. Структура возможных вариантов разрешения спора представлена на рисунке 1.



Рис. 1. - Структура возможных вариантов решения судебного спора

Как указывалось ранее, судебная практика свидетельствует о том, что достаточно редко стороны достигают согласия о размере начальной продажной цены заложенного имущества, и все разногласия стороны решают во время рассмотрения дела в суде [6].

Федеральный закон об ипотеке (ФЗ №102-ФЗ) также не предусматривает требований о том, что суд обязан проверять, какими суждениями руководствовались залогодатель и залогодержатель и из каких соображений стороны исходили при заключении соглашения о величине первоначальной стоимости заложенного имущества (см. статью 54 ФЗ №102-ФЗ).

Следует полагать, что подобная ситуация в процессе судебного производства может использоваться недобросовестной стороной, с целью нарушения прав залогодателя, для утверждения заниженной величины первоначальной стоимости заложенного имущества.

В ряде случаев, продажная цена устанавливается соразмерно залоговой стоимости, утвержденной в ипотечном договоре. Как правило, это

происходит, когда стороны обоюдно приходят к согласию об установлении цены в данном размере. Например, залогодержатель ходатайствует об установлении цены согласно условиям ипотечного договора, а залогодатель не выдвигает возражений против данного ходатайства. Такие ситуации рассматриваются как своеобразное «безмолвное» соглашение между залогодержателем и залогодателем.

Также в соответствии со статьей 54 ФЗ №102-ФЗ суд прямо не ограничивает сторон в выборе способа определения начальной продажной цены заложенного имущества. Однако, для определения рыночной или иной стоимости объекта оценки необходимы специальные познания в области оценочной деятельности, которыми судьи чаще всего не обладают, отчет об оценке, выполненный квалифицированным оценщиком остается, по сути, единственным допустимым доказательством, на основании которого суд может вынести судебное решение.

Отчет об оценке с целью определения рыночной стоимости предмета залога предоставляется суду сторонами. В случае если отчет об оценке предоставила одна из сторон и противоположная сторона не имеет возражений по поводу определенной в рамках данного отчета стоимости, то суд выносит решение по результатам данного отчета [7]. Однако в ходе судебного спора может возникнуть другая ситуация. Нередко в судебной практике возникают случаи, когда одна из сторон, не согласная с результатами, изложенными в отчете об оценке предоставленном суду противоположной стороной. Этот участник судебного процесса имеет право оспаривать результаты оценки, предоставив суду иной отчет об оценке предмета залога, с доказательством того, что отчет, об оценке ранее предоставленный суду составлен с нарушением законодательства.

В случае если стороны не пришли к обоюдному решению о величине начальной цены, либо если результаты о величине определяемой стоимости,

указанные в отчетах об оценке, предоставленные суду сторонами, в качестве доказательных документов, сильно разнятся между собой и не отражают рыночной ситуации, в том сегменте, к которому относятся объекты оценки, суд назначает судебную стоимостную экспертизу [8].

Данный вид экспертизы выполняется сведущим лицом – экспертом, имеющим познания в области оценочной деятельности и действующем на основании положений Федерального закона №73-ФЗ от 31.05.2001г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В зависимости от вида заложенного имущества (движимое или недвижимое), эксперты при проведении исследования также руководствуются положениями Федеральных стандартов оценки [9].

Производство судебной стоимостной экспертизы построено на основных положениях ФЗ №73-ФЗ, «Методических рекомендациях по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации», «Инструкции по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации», ФЗ №135-ФЗ, а также Федеральных стандартов оценки (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №7 «Оценка стоимости недвижимости» и ФСО №9 «Оценка для целей залога»)

Производство судебной стоимостной экспертизы базируется на требованиях ст. 8 ФЗ №73-ФЗ и основывается на комплексном подходе при составлении и проведении исследования по поставленным вопросам, которое включает в себя следующие этапы:

1-й этап – анализ представленных на исследование материалов дела, способствующий пониманию судебного эксперта основных аспектов обстоятельств дела.

2-й этап – натурное обследование объекта(-ов) исследования, необходимое для понимания экспертом актуальных ценообразующих характеристик предмета залога (так как на момент заключения кредитного договора, состояние имущества могло находиться в существенно отличительном состоянии от первоначального).

3-й этап – проведение исследования по поставленным вопросам на основании материалов дела и результатов осмотра имущества.

Стоит обратить внимание на особенности методологии оценки в рамках суда. Эксперт, проводящий оценку имущества в рамках суда, в соответствии с существующими требованиями в области экспертной и оценочной деятельности, должен провести анализ выявленных качественных и количественных характеристик заложенного имущества, изучить прочие внешние факторы, косвенно влияющие на стоимость предмета залога. Эксперт должен собрать сведения, существенные для объективного решения о применяемых подходах и методах оценки (информация о спросе и предложении на рынке, о влиянии социально-политической ситуации в стране на ликвидность имущества, и даже провести анализ платежеспособности населения). Выбор методов и подходов, используемых для получения рыночной стоимости предмета залога, экспертом, в силу требований ст. 8 ФЗ №73-ФЗ, также должен быть аргументирован на строго научной и практической основе. Весь процесс оценки имущества должен быть представлен экспертом в заключении, в письменном виде, с указанием всех его действий, для того что бы пользователь заключением мог перепроверить объективность и независимость его действий [10].

При этом следует отметить, что приведенная выше структура условна, и

упрощена, поскольку в практике судопроизводства складываются ситуации значительно более сложные по своему составу, числу задействованных в них лиц, а также существу вопросов, ставящихся судом на разрешение эксперта.

Литература

1. Sarah Sayce et al., Property Appraisal: From Value to Worth, Blackwell Publishing, 2006 (Ch. 12) С.176-193.

2. Kinnard W. New thinking in Appraisal theory (real estate Appraisal). The Appraisal Journal, July 2001, С.33-38.

3. Гунина Е.Н., Основные направления трансформации системы оценочной деятельности РФ // Инженерный вестник Дона, 2014, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2014/2294.

4. Земляникова Г.А. Правовое регулирование залога: основания возникновения залога, субъекты залоговых отношений // Современная юридическая наука и практика: актуальные проблемы. М: «РУСАЙНС», 2017. с. 74-78.

5. Мочалова В.А., Начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества (предмета ипотеки) // Право и экономика, 2010, №10, с. 33-39.

6. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: «Финансы и статистика», 2008. 384 с.

7. Оценщик или судебный эксперт? Отчет или заключение эксперта? // Оценщики и эксперты URL: ocenshiki-i-eksperty.ru/events/2412-ocenshik-ili-sudebnyj-ekspert-otchet-ili-zaklyuchenie-eksperta (дата обращения: 10.10.2019).

8. Россинкая Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном и уголовном процессе. М.: «НОРМА», 2006. 656 с.

9. Сеферян Л.А., Морозов В.Е., Паневин А.А., Шищенко Д.А., Независимая пожарная экспертиза и оценка ущерба после пожара //



Инженерный вестник Дона, 2019, №1. URL:
ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2019/5578.

10. Бакулина А.А., Тазихина Т.В., Федотова М.А., Грибовский С.В., Волович Н.В., Перевозчиков С.Ю., Оценка недвижимости. М.: «КНОРУС», 2017. 368с.

References

1. Sarah Sayce et al., Property Appraisal: From Value to Worth, Blackwell Publishing, 2006 (Ch. 12), pp. 176-193.

2. Kinnard W. The Appraisal Journal, July 2001, pp. 33-38.

3. Gunina E.N., Inzhenernyj vestnik Dona, 2014, №1. URL:
ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2014/2294.

4. Zemliannikova G.A., Sovremennaja iuridicheskaja nauka i praktika: aktualnye problem [Modern legal science and practice: actual problems]. M.: «RUSAINS», 2017, pp. 74-78.

5. Mochalova V.A., Pravo i ekonomika, 2010, №10, pp. 33-39.

6. Fedotova M.A., Roslov V.Iu., Shcherbakova O.N., Myshanov A.I. Ocenka dlya celej zaloga: teoriya, praktika, rekomendacii [Assessment for collateral purposes: theory, practice, recommendations]. M.: «Finansy i statistika», 2008, p. 384.

7. Otsenshchiki i eksperty. [Appraisers and experts]. URL: ocenshchiki-i-eksperty.ru/events/2412-ocenshik-ili-sudebnyj-ekspert-otchet-ili-zaklyuchenie-eksperta (data obrashheniya: 10.10.2019).

8. Rossinkaia E.R. Sudebnaia ekspertiza v grazhdanskom, arbitrazhnom i ugovnom protsesse [Forensic examination in civil, arbitration and criminal proceedings]. M.: «NORMA», 2006. p. 656.

9. Seferyan L.A., Morozov V.E., Panevin A.A., Shishhenko D.A., Inzhenernyj vestnik Dona, 2019, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2019/5578.



10. Bakulina A.A., Tazikhina T.V., Fedotova M.A., Gribovskii S.V., Volovich N.V., Perevozchikov S.Iu., Otsenka nedvizhimosti [Estate appraisal]. М.: «KNORUS», 2017. p. 368.