



# АРБИТРАЖНЫЕ ДЕЛА

**Вишневская И.А.,**

*генеральный директор, партнер компании Berkshire Advisory Group, эксперт, член Палаты судебных экспертов*

---

## Оценщик в судебном процессе

Оценка в рамках судебного производства становится все более распространенной в практике имущественных споров. Вопрос статуса оценщика в арбитражном, гражданском и уголовном процессе вызывает много дискуссий в профессиональных кругах, среди оценщиков, юристов и государственных судебных экспертов. Поэтому особенности производства судебных экспертиз, связанных с определением стоимости различных видов активов, имущественных прав, являются весьма актуальными.

Формат представления результатов производства экспертизы жестко регламентирован законодательством, поэтому результат экспертизы не может быть оформлен никак иначе, как «Заключение эксперта», структура и содержание которого строго определены следующими нормативными актами:

- статья 86 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в арбитражном судопроизводстве;
- статья 86 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в гражданском судопроизводстве;
- статья 80 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 25 Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» – в уголовном судопроизводстве.

Все известные попытки заставить экспертов оценочной специальности оформлять отчет об оценке вместо заключения экспертов, или же стандартный оценочный отчет сделать приложением к заключению экспертов являются нарушением и могут явиться основанием для непринятия судом результатов произведенной экспертизы.

Судебная экспертиза по вопросам, в том числе связанным с оценкой тех или иных видов имущества, начинается, как известно

и регламентировано нормативными документами, с момента вынесения определения о назначении экспертизы, а заканчивается в тот момент, когда экспертиза принята судом в качестве доказательства по делу.

После направления заключения эксперта в суд начинается следующий этап экспертизы, а именно оценка судом заключения эксперта. И не только судом – после получения заключения эксперта стороны обычно имеют не менее 7 дней для ознакомления с результатами экспертизы, и, поверьте, они готовы приложить все усилия, дабы убедить суд в том, что результаты экспертизы носят ошибочный характер. Поэтому то, что написано в заключении экспертов и как это написано, – однозначно может сыграть решающую роль в споре сторон, а также определить дальнейшую судьбу негосударственного судебного эксперта – то есть нас, оценщиков, смело ступивших на зыбкую почву нового и зачастую незнакомого для оценщиков поля – сферы судебной экспертизы.

Судебная экспертиза, в отличие от традиционной оценочной деятельности, существует более 70 лет, зародилась и была регламентирована еще в дореволюционное время, является совершенно самостоятельной специальностью. Но поскольку все чаще вопросы оценки стоимости активов являются предметом спора, оценщик, ступая на эту почву, должен строго соблюдать и следовать в первую очередь Федеральному закону «О судебно-экспертной деятельности», ГПК, АПК или УПК РФ (в зависимости от того, экспертом в каком процессе он выступает), а также строго и осторожно применять те подходы и методы, которые мы отлично знаем и применяем при выполнении отчетов об оценке.

Итак, формат результата производства экспертизы – только заключение экспертов (не экспертное заключение, не заключение по оценке, не заключение по производству экспертизы, не заключение специалистов – никак иначе как заключение экспертов).

Документ – результат экспертизы – начинается с подписки экспертов, в которой эксперт подтверждает, что ему разъяснены права и обязанности эксперта в гражданском, арбитражном или уголовном процессе, соответственно и эксперт предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Далее следуют три больших раздела, которые нельзя менять местами, путать, перемешивать или интерпретировать, заменять синонимами или иначе трансформировать:

1. Введение (или вводная часть).
2. Исследовательская часть.
3. Выводы.

Здесь следует отметить, что замена экспертов по желанию руководителя экспертной организации (оценочной компании, где работает назначенный судом эксперт) недопустима. Экспертизу производят только те лица, которые определены судом, и они же подписывают заключение экспертов, и в 100% случаях именно они приходят в суд и дают суду разъяснения по заключению экспертов, и к этому нужно быть готовым в любой момент.

Поэтому при производстве экспертизы руководитель оценочной компании не может поменять руководителя проекта, эксперт не может уйти в отпуск и т. д. и в производстве экспертизы не могут принимать участие другие люди, даже помогать анализировать исходные материалы, считать модель и даже выполнять целый подход, поскольку это уже является разглашением информации, ставшей эксперту

известной в связи с производством экспертизы. Подписывает заключение только эксперт, назначенный судом. И он должен знать это заключение практически наизусть. Давая подписку экспертов, оценщик (после вынесения судом определения он становится экспертом, и мы называем его далее не иначе как эксперт) понимает все процессуальные процедуры, его права и обязанности в ходе производства экспертизы, принципиально отличные от обычных этапов оценки, и несет ответственность. А ответственность нематериальная – здесь не работают полис страхования оценщика, свидетельство о членстве в оценочной саморегулируемой организации (СРО) и компенсационный фонд этого СРО и прочие атрибуты, гарантирующие профессиональную ответственность оценщика. Здесь работает только Уголовно-процессуальный кодекс, а также Уголовный кодекс в части заведомо ложного заключения.

Зачастую оценщики ставят формально свою подпись, даже не задумавшись над тем, что именно стоит за этими статьями: а ведь за дачу заведомо ложного заключения – до 7 лет лишения свободы. И никакая СРО или страховая компания не помогут, потому что это не оценка, это судебная экспертиза, это другой уровень ответственности и подчинение совершенно другому закону.

Далее начинается непосредственно заключение экспертов.

В начале заключения указывается обязательно:

**Экспертиза начата: дата и время начала экспертизы.**

**Экспертиза закончена: дата и время завершения экспертизы.**

За дату и время (обязательный атрибут) начала принимаются дата и время получения экспертом определения суда о производстве экспертизы по делу – материалы передаются эксперту судом, обычно курьерской службой, где эксперт ставит свою подпись. За дату и время окончания экспертизы принимаются дата и время дня завершения ее оформления. Не следует забывать, что экспертиза должна поступить в суд в день, указанный в определении суда, поэтому эксперт должен завершить экспертизу либо за день до этого срока, либо, если успевает передать в суд, – в этот же день.

Следует отметить, что в одностороннем порядке со стороны эксперта недопустима сдача экспертизы позднее даты, указанной в определении суда. Это влечет серьезные процессуальные последствия.

У эксперта в ходе производства экспертизы есть ряд возможностей отложения сроков. Это в первую очередь направление в суд ходатайства о предоставлении документов (либо дополнительных документов). Для переноса срока завершения экспертизы эксперт должен заранее в адрес суда написать объяснительную и обосновать, почему именно он не успевает произвести экспертизу к сроку, указанному в определении суда. Обычно более двух ходатайств в суд не направляется, т.к. судьи крайне неохотно воспринимает и бесконечные просьбы о предоставлении дополнительных документов, и переносы сроков. Не стоит забывать, что экспертиза является лишь малой частью всего судебного процесса и существуют общие сроки работы каждого судьи по делу.

После указания периода производства экспертизы эксперт во вводной части описывает:

- 1) информацию о квалификации эксперта, принявшего участие в производстве экспертизы, с указанием образования, специальности по диплому, экспертной специальности, ученой степени или ученого звания, стажа работы по экспертной специальности;

- 2) краткие обстоятельства дела (изложены в материалах дела, определении суда, а также в редакции дознавателя – в зависимости от того, в рамках арбитражного, уголовного или гражданского процесса эксперт производит экспертизу);
- 3) перечень материалов, представленных для производства экспертизы с указанием количества листов дела;
- 4) протоколы осмотра места происшествия, вещественные доказательства (если представлены) с подробным описанием упаковки, надписей на упаковках, каким образом опечатаны и пр.;
- 5) направленные экспертом ходатайства о предоставлении дополнительных материалов (перечисляется весь список запрошенных документов) и ответ суда – что именно и все ли предоставлено по ходатайству эксперта. Здесь же указывается, была или не была эксперту предоставлена возможность осмотра объекта, подлежащего оценке;
- 6) перечень вопросов, поставленных перед экспертом. В случае если для удобства исследования эксперту необходимо было поменять последовательность поставленных вопросов, эксперт пишет об этом же во вводной части, например, *«Для удобства проведения исследования эксперты вопросы рассматривали в следующей последовательности: 2, 1, 3»*;
- 7) использованную литературу: эксперт указывает законодательные акты, учебную и методическую литературу, действительно использованную при производстве экспертизы. Эксперт должен помнить, что, указывая эти литературные источники в качестве использованной литературы, ему по тексту исследовательской части придется делать ссылку на соответствующий этому списку литературный источник. Литература указывается в соответствии с ГОСТ 7.1-2003 «Библиографическое описание документа».

Здесь можно привести случай из практики: эксперта А. пригласили в судебное заседание для пояснения заключения эксперта по вопросу оценки автомобиля. Требование одной из сторон показать, где именно, на какой странице и каким образом была использована при производстве экспертизы по оценке стоимости акций книга А. Дамодарана «Инвестиционная оценка» эксперт не смог выполнить, и тогда бы мог быть поднят вопрос о введении суда в заблуждение и вопрос о компетенции эксперта. Крайне неприятная для нас ситуация.

При производстве повторной экспертизы во вводной части также указываются, какие вопросы были поставлены перед экспертами при первичной экспертизе и какие выводы экспертами были получены.

### **Раздел «Исследовательская часть»**

Основной раздел экспертизы. Исследовательская часть начинается с указания, по какому именно вопросу из списка вопросов, поставленных перед экспертом, начинается исследование.

*Например, вопрос 1, или вопросы 1, 3, 6.*

В исследовательской части эксперт четко следует Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральным стандартам. Дает определения используемой терминологии и пишет заключение в той последовательности и с применением той методологии, к которой мы привыкли при выполнении традиционной оценки: доходный, затратный и сравнительный подход, обоснованный отказ от подходов, согласование результатов оценки.

Причем поскольку оформляемый нами документ не отчет об оценке, а именно заключение экспертов, не нужно «раздувать» заключение экспертов привычными нам описаниями методологии затратного, доходного и сравнительного подхода, а также перечислять наши знания всех методов оценки в рамках каждого подхода (например, некоторые эксперты с упоением переписывают по половине учебников по оценке, перечисляя все известные методы).

Вместо этого пишется емкая и всеобъемлющая фраза «Согласно существующей методике проведения оценки недвижимости [1; 2; 15]», где цифры в скобках и есть ссылка на применяемые экспертом литературные источники, эксперт далее кратко и очень простыми и понятными для суда словами описывает последовательность и основные этапы оценки недвижимости.

Описав основную идею (концепцию), как эксперт собирается оценивать, например, объект недвижимости, далее он указывает, какие именно основные процессуальные источники информации использованы для проведения исследования именно по этому вопросу (могут быть и все, например, если эксперту поставлен только один вопрос).

Уважаемые эксперты, будьте осторожны с применением представленной для производства экспертизы информации. Следует отметить такую тонкость: во избежание получения ошибочного результата исследования эксперт не вправе принимать в качестве исходных данных свидетельские показания, особенно если в них встречаются разногласия. Очевидец происшествия, давший свидетельские показания, мог не правильно воспринять и воспроизвести увиденное (например, если речь идет об оценке автомобиля после ДТП) или может в дальнейшем под тем или иным предлогом изменить свои показания. Помимо этого, не исключается возможность того, что свидетельские показания в процессе разбирательства дела могут быть признаны ложными или ошибочными. Поэтому сведения, содержащиеся в протоколах допроса свидетелей, должны быть оценены следствием (судом) и представлены в качестве исходных данных в описательной части постановления о назначении экспертизы.

Привычный для оценщиков раздел описания рынка, макроэкономической ситуации дается в максимально сжатом виде. Несмотря на то, что эксперт не вправе самостоятельно собирать исходные данные для производства экспертизы, это не означает, что эксперт не вправе пользоваться Интернетом и информацией в открытом доступе. Конечно, мы даем кратко обзор рынка, например, складской недвижимости (если оценке подлежит складское здание), его тенденции и прогнозы (очень кратко). Лучше при этом сослаться на надежные источники – аналитические агентства недвижимости, статистику, публикуемую в информационных источниках. Все эти документы и данные должны быть распечатаны и лежать в архиве оценщика, т.к. относятся к документам, фиксирующим ход, условия и результаты исследований. По требованию органа или лица, назначившего судебную экспертизу, указанные документы представляются для приобщения к делу. А при вызове эксперта в суд лучше захватить их с собой.

Важный аспект касается раздела наилучшего и наиболее эффективного использования. При производстве экспертизы мы рассматриваем актив в состоянии «как есть» (т.к. в большинстве случаев суд ставит вопрос: «Какова рыночная стоимость актива?»). Никакие вопросы, связанные даже с потенциальным репрофилированием, изменением наилучшего использования, улучшением состояния, альтернативным использованием, никакие возможные инвестиционные проекты,

которые могли бы быть реализованы, например, с использованием этого актива, эксперт рассматривать не имеет права. Кроме, конечно, случаев, когда это является вопросом экспертизы, например *«Какова была бы рыночная стоимость актива при условии перепрофилирования здания продуктового магазина в автосалон»*.

Внутри исследовательской части привычные для оценщиков разделы доходного, затратного и сравнительного подхода оформляются в привычном нам виде, включая раздел согласования результатов. На этом заканчивается *исследование по вопросу 1 (или вопросам 1, 3, 6)*.

Далее таким же образом эксперт проводит исследование по другим вопросам. В случае если исследование по разным вопросам экспертизы производится с применением одной и той же методики, эксперт может объединить эти вопросы в исследовательской части.

Если все же эксперт проводит исследование в полном объеме по каждому вопросу и есть повторяющиеся разделы методики, эксперт вправе сделать ссылку на свое же исследование по другому вопросу, например *«Метод начисления физического износа зданий и сооружений описан в исследовательской части по вопросу 1 на с. 5, 3–5 абз. сверху страницы»*.

Выводы при этом должны быть написаны для каждого вопроса отдельно.

По правилам оформления заключения экспертов в приложение к заключению экспертов выносят только фотоматериалы, оформленные определенным образом (см. далее). Все расчетные таблицы должны быть представлены по тексту заключения экспертов. Мы зачастую сталкиваемся с такими заключениями экспертов, по которым приходится «прыгать» – то в начало, то в конец, то в приложение. Например, оценку недвижимости, включая анализ рынка, выносят в приложение, во второе приложение – оценку движимого имущества (а анализ вторичного рынка технологического оборудования могут включить в основную часть исследования). Это неправильно, вводит в заблуждение и не дает возможности проследить логику эксперта при оценке заключения эксперта судом.

Поэтому эксперт при написании заключения должен помнить, что один из критериев оценки заключения эксперта – проверка логики эксперта и соответствия сделанных выводов этой логике. Все должно быть последовательно изложено и вытекать одно из другого, должны быть ссылки на литературу.

Особенно хотелось бы подчеркнуть, что при оценке заключения эксперта судом не только уделяется внимание итоговому результату экспертизы, но и дается оценка промежуточных результатов. Поэтому эксперт должен быть готов к тому, что у суда и сторон процесса будут вопросы в части результатов по разным подходам к оценке и даже отдельным цифрам.

*Например, эксперт К. был назначен судом для производства экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости (торговый центр в г. Курске). Эксперт выполнил экспертизу, проведя оценку тремя подходами, при этом результаты оценки в рамках затратного подхода составили 14 млн руб., доходного подхода – 6,8 млн руб., сравнительного подхода – 6,3 млн руб. При согласовании результатов эксперт затратному подходу придал весовой коэффициент 0, в результате чего итоговая стоимость объекта была определена путем сопоставления данных сравнительного и доходного подхода. Эксперта пригласили в суд для пояснения его заключения. Одна из сторон процесса настаивала на том, что эксперт занижил стоимость. В судебном заседании доводы эксперта о причинах исключения результатов*

*затратного подхода не убедили суд, и он назначил повторную экспертизу, а эксперт имел бледный вид.*

Уважаемые эксперты, будьте убедительны и понятны в своих аргументах! Все вышеизложенные особенности оформления раздела «Исследовательская часть» относятся и к первичной экспертизе, и к повторной, комплексной и комиссионной.

Есть определенные особенности комиссионной экспертизы, когда на один и тот же вопрос отвечают эксперты одной специальности (например, для оценки акций завода суд назначил двух экспертов).

В исследовательской части следует указать, какой именно раздел, каким экспертом выполнен, например «Исследовательская часть. Вопрос 1. Доходный подход к оценке недвижимости (проводил эксперт Б.)» – пишется прямо в подзаголовке. Это даст возможность суду при допросе эксперта задавать вопросы именно тому эксперту, кто выполнял соответствующий раздел заключения экспертов.

При комиссионной экспертизе (когда на вопросы суда отвечают эксперты разных специальностей) также пишут, например «Исследовательская часть. Вопрос 1 (проводил эксперт В.)».

Если вопросы, поставленные судом, выходят за рамки компетенции эксперта, об этом эксперт пишет в исследовательской части. Эксперт сам решает – способен или неспособен он в силу своей компетенции ответить на вопрос, понимая свою ответственность как эксперта за ошибки. Эксперт имеет право дать самоотвод одному или нескольким вопросам экспертизы (см. выше).

#### **Последний и главный раздел «Выводы эксперта»**

Общая беда оценщиков при написании заключений эксперта заключается в том, что оно написано так, что его невозможно понять, если потребитель отчета не оценщик или хотя бы не экономист. Применяемая терминология, обороты речи настолько запутаны и сложны, что непонятны ни суду, ни сторонам процесса. Именно это, по мнению авторов настоящей статьи и практикующих государственных экспертов, является причиной того, что назначается одна экспертиза, затем повторная, может быть третья экспертиза и так до бесконечности.

Выводы эксперта нумеруются в соответствии с номерами вопросов, поставленных перед экспертами и должны быть четкими и максимально краткими. Ответы на вопросы не должны включать никакой специальной терминологии и переписывать исследовательскую часть.

Выводы не включают никаких ограничивающих условий, предположений, допущений, интервальных оценок и пр. и начинаются с вопроса суда.

*Например, вопрос: «Какова рыночная стоимость здания магазина по адресу: xxx?» Вывод эксперта «Рыночная стоимость здания магазина по адресу: xxx по состоянию на 1 июля 2012 г. составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей».*

В разделе «Выводы» обычно дается ссылка (см. исследовательскую часть по данному вопросу).

При комплексной экспертизе каждый эксперт подписывается под тем вопросом, по которому он проводил исследование и на который он отвечал. При комиссионной экспертизе выводы формирует один эксперт (условно назовем его руководитель экспертной группы). Все эксперты подписываются под всеми выводами.

Ни в коем случае ни в выводах эксперта, ни в исследовательской части эксперт не вправе писать фразы типа «Определенная экспертом величина рыночной

стоимости является достоверной и может являться доказательством в суде» или нечто подобное. Оценку заключения эксперта дает суд, и не нужно подменять его функции. Отношение судей к такого рода формулировкам крайне негативное.

### Приложение к заключению экспертов

По правилам оформления в приложение выносят только фотоматериалы, которые оформляются следующим образом.

Пример: «Фототаблица № 1 к заключению эксперта №-хх от хх июня 2011 г.».

Далее представляются фото, под фото идет подпись с пояснением – что именно изображено на фотографии. Ниже под каждой фотографией эксперт ставит свою подпись, например «Эксперт А.Б. Иванов».

Если фототаблицы представлены с изображением технического состояния конструкций, например объектов недвижимости, фотографию необходимо выполнять с использованием линейки для иллюстрации, например ширины раскрытия трещин. При этом на фото необходимо отражать общий вид с указанием мест расположения дефектов, далее общий вид трещины, далее – трещины с приложением линейки.

Не забудьте в исследовательской части заключения экспертов при описании процесса натурального изучения объекта недвижимости указать, каким фотоаппаратом (марка, кол-во пикселей) осуществлялось фотографирование.

В заключение хотелось бы отметить, что почетное звание «эксперт» предполагает не только знание своей специальности, трех подходов к оценке и прочих тонкостей оценки различных видов собственности. Эксперт должен отлично ориентироваться в процессуальных вопросах назначения и производства экспертизы, понимать права эксперта в арбитражном, гражданском и уголовном процессах, знать правила оформления заключения эксперта, порядок и критерии его оценки судом, дабы избежать ошибок, отвода экспертов сторонами процесса или даже судом и других неприятностей в виде статей Уголовного кодекса.

Экспертная деятельность существует уже почти 100 лет, и молодым экспертам-оценщикам нужно лишь учиться перенимать опыт и повышать свою квалификацию, чтобы чувствовать себя уверенно при производстве экспертизы, написании заключения экспертов и выступлении в суде.

Желаем всем экспертам-оценщикам успехов при производстве судебных экспертиз.

### ВНИМАНИЮ ЧИТАТЕЛЕЙ!

**В магазине «СИГМА» широко представлена деловая литература на английском языке, выпущенная известными издательствами США и Великобритании.**

**Адрес магазина «Сигма»: г. Москва, ул. Просторная, д. 4  
(м. «Преображенская площадь»)  
Телефон для справок: (499) 168-63-46**