

# Актуальные вопросы оценки рыночной стоимости залогового имущества должников в ходе обращения на него взыскания



Шиляев Сергей  
Банковская группа «ЗЕНИТ»

Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности  
Член саморегулируемой организации оценщиков РОО



# Проблемы и их решение

Сложности и проблемы оценки стоимости залогового имущества, как правило, возникают тогда, когда наступает дефолт по кредиту, и продажа залогового имущества становится единственно возможным и реальным способом погашения обязательств должника по кредиту. Должник и кредитор по разному оценивают залоговое имущество. Чаще всего Должник считает заниженной величину стоимости залогового имущества, которую определяет Кредитор, заказывая отчет независимой оценочной компании. При этом Должник нередко заказывает и выставляет в качестве доказательства альтернативный отчет об оценке своего залогового имущества с величиной стоимости, которая устраивает Должника. Споры между Кредитором и Должником могут продолжаться в течение длительного времени при этом окончательное решение о стоимости залогового имущества принимает суд, что представляет большую трудность для судей, не являющихся специалистами в области оценочной деятельности. Особые трудности возникают при оценке низколиквидного имущества.



И ВОТ КАК ТОЛЬКО  
ДОСТИГНЕШЬ ДНА,  
ТУТ-ТО ОН И НАЧНЁТСЯ -  
ПОДЪЁМ!

# Продажа залогового имущества

На сайтах банков все чаще появляется раздел «продажа залогового имущества». С начала экономического кризиса перечень имущества, выставляемого на реализацию, значительно расширился.

Основной подход банков к имуществу, на которое обращено взыскание за долги- скорейшая реализация имущества, если его нельзя использовать в банковской деятельности. Банки считают, что лучше от таких активов избавиться.

Второй подход — управление имуществом до начала периода экономического роста с последующей реализацией имущества по более высокой цене. Но такой подход применим не ко всем, а к определенным видам имущества.

Наиболее предпочтительный вариант — реализация имущества в досудебном порядке, по соглашению с владельцем имущества. Но если не удастся договориться с владельцем имущества о его реализации или передаче банку в качестве отступного, банк стремится обратить взыскание на заложенное имущество в судебном порядке. При этом срок реализации имущества значительно увеличивается.





# СПОРЫ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Наиболее остро ведутся споры о величине стоимости имущества в следующих ситуациях:

- обращение взыскания на имущество должника по искам банков-кредиторов в судебных процессах при определении начальной продажной стоимости имущества должника на торгах;
- обращение взыскания на арестованное имущество по постановлению судебного пристава-исполнителя, оспаривание постановления судебного пристава-исполнителя о принятии отчета об оценке имущества;
- споры о величине кадастровой стоимости недвижимости.
- споры о стоимости при выкупе федерального или муниципального имущества;
- споры о стоимости при принудительном выкупе имущества для государственных нужд.
- Всё чаще такие споры являются предметом рассмотрения в судах



## СПОРЫ В СУДАХ

Нередко должники стремятся оспорить отчет об оценке залогового имущества, представленный банком в суд в качестве обоснования величины начальной цены имущества на торгах, не имея на то законных оснований.

Показательным является **Определение № 33-1277/2016 от 27 июля 2016 г. по делу № 33-1277/2016 Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Кабардино-Балкарской республики**

Выразив несогласие с судебным актом первой инстанции, должником подана частная жалоба, в которой он просит отменить определение суда от 7 апреля 2016 года и разрешить вопрос по существу, отказав в удовлетворении заявления Банка

Оценивая представленный Банком отчет об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, коллегия приходит к выводу о том, что оно выполнено в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В ходе судебного разбирательства, как в суде первой инстанции, так и в суде апелляционной инстанции, Кунижевым З.М. не было представлено доказательств, свидетельствующих об иной оценке принадлежащего ему имущества, при наличии которых могла быть поставлена под сомнение достоверность отчета, представленного Банком



# Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 октября 2017 г. N 74-КГ17-14



- Суд отменил апелляционное определение и направил на новое рассмотрение дело о взыскании задолженности по кредитному договору и об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку суд не определил его начальную продажную цену
- Обращаясь в суд с иском, Банк просил установить начальную продажную цену заложенного имущества в соответствии с условиями договора залога имущества в размере 3 218 800 руб.
- Ответчики, не соглашаясь с указанной оценкой стоимости предмета залога, представили отчет оценщика о рыночной стоимости заложенного имущества, согласно которому стоимость жилого дома с надворными постройками и земельным участком составила на день оценки (8 декабря 2016 г.) 9 329 000 руб.
- Суд первой инстанции установил начальную продажную цену заложенного имущества в размере 7 463 200 руб. исходя из 80% рыночной стоимости имущества, определенной в указанном отчете оценщика.
- Банк, не соглашаясь с установленным судом первой инстанции размером начальной продажной цены заложенного имущества, подал апелляционную жалобу, в которой просил решение суда в данной части изменить, установив начальную продажную цену заложенного имущества в соответствии с условиями договора залога имущества в размере 3 218 800 руб.
- Суд апелляционной инстанции в нарушение приведенных выше императивных требований законодательства, предусматривающих обязанность суда при наличии спора определить начальную продажную цену заложенного имущества, доводы апелляционной жалобы не рассмотрел и спор не разрешил, указав на возможность оценки заложенного имущества судебным приставом-исполнителем на стадии исполнения решения суда.



## Показательные решения судов



Решение Тушинского районного суда № 02-5439/2016 от 26 июня 2016.

Истец ЗАО «КБ ДельтаКредит» обратился в суд с иском к ответчику Зининой Н.С. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. Просит суд обратить путем продажи с публичных торгов взыскание на квартиру, установив ее начальную продажную цену в размере 5.020.200 рублей. Ответчик в обоснование возражений на иск указала, что не согласна с произведенной истцом оценкой стоимости объекта недвижимости, полагая её явно заниженной.

**Исковые требования** ЗАО «КБ ДельтаКредит» о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворены.

**Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.01.2018 N 35-КГ17-13**

ПАО "БАНК УРАЛСИБ" обратилось в суд с заявлением об изменении порядка и способа исполнения решения Пролетарского районного суда г. Твери от 9 сентября 2014 г., которым в пользу Банка обращено взыскание на предмет залога - пять автомобилей MAZ 6516A9321. В обоснование заявления Банк указал на то, что с момента вынесения решения суда стоимость заложенного имущества существенно снизилась, в связи с чем его реализация по цене, указанной в решении суда, стала невозможной.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тверского областного суда от 29 июня 2017 г. определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления отказано.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению





# Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.01.2018 N 35-КГ17-13

Из смысла указанных норм в их системном толковании следует, что в тех случаях, когда стоимость заложенного имущества существенно изменилась, не требуется обязательного проведения публичных торгов только лишь для того, чтобы они были признаны несостоявшимися.

Основанием для изменения порядка исполнения решения является само существенное изменение рыночной стоимости подлежащего реализации имущества настолько, что это делает невозможным исполнение решения суда либо существенно влияет на результат исполнения, в том числе когда изменение рыночной стоимости имущества с очевидностью приведет к отсутствию результата публичных торгов либо существенно повлияет на его результаты. Требование об обязательном проведении торгов до обращения с заявлением об изменении порядка исполнения решения законом не предусмотрено и противоречит смыслу приведенных выше правовых норм.

При этом изменение порядка исполнения решения суда путем установления судом иной начальной продажной цены реализуемого на торгах имущества не означает изменения по существу ранее принятого решения суда об обращении взыскания на имущество должника, заложенное в обеспечение исполнения кредитного обязательства.

С учетом изложенного выше выводы суда апелляционной инстанции об отказе в удовлетворении заявления об изменении начальной продажной цены подлежащего реализации с торгов имущества на том основании, что начальная цена продажи такого имущества может быть снижена судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства и что имеется предусмотренная законом возможность оставления заложенного имущества за взыскателем, являются несостоятельными.

С учетом изложенного выше и принимая во внимание, что рыночная стоимость заложенного имущества за прошедший с момента вынесения решения суда период могла существенно измениться, Банк вправе обратиться в суд с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации.





# Изменение установленной судом начальной продажной цены заложенного имущества

["Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств"](#) (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 года; опубликован в "Бюллетене Верховного Суда РФ", N 9, сентябрь, 2013 года

**Заявление заинтересованной стороны (залогодателя, залогодержателя) об изменении первоначально установленной судом в решении начальной продажной цены заложенного в обеспечение исполнения кредитного обязательства имущества, реализуемого в ходе осуществления исполнительного производства в случае признания торгов по продаже данного имущества несостоявшимися подлежит рассмотрению судом исходя из аналогии процессуального закона (часть 4 [статьи 1 ГПК РФ](#)) в порядке, предусмотренном [статьей 434 ГПК РФ](#).**

Изменение порядка исполнения решения суда путем установления судом иной начальной продажной цены реализуемого на торгах имущества не означает изменения ранее принятого решения суда по существу заявленного кредитором иска об обращении взыскания на имущество должника, заложенное в обеспечение исполнения кредитного обязательства.

Так, например, банк обратился в суд с заявлением об изменении способа и порядка исполнения решения суда об обращении взыскания во исполнение обязательств по кредитному договору на нежилое здание и земельный участок с определением продажной цены заложенного имущества путем установления иной начальной продажной цены заложенного имущества. При этом заявителем было указано, что за время, прошедшее с момента признания торгов несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в конкурсе, рыночная стоимость названного имущества значительно снизилась. Суд отказал в удовлетворении данного заявления по тому основанию, что установление иной продажной цены предмета [залога](#) в порядке исполнения решения суда об обращении на него взыскания изменит содержание вступившего в законную силу решения суда, которым установлена начальная продажная цена заложенного имущества.



## изменение ранее установленной начальной продажной цены

Порядок реализации заложенного недвижимого имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, определен [Федеральным законом "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) в статьях 56 и 58. Указанные нормы регулируют в том числе ситуацию, когда установленная начальная продажная цена заложенного имущества существенно отличается от его рыночной стоимости на момент реализации. В силу приведенных статей после объявления публичных торгов по продаже недвижимого имущества несостоявшимися залогодатель или залогодержатель вправе до проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания. Такое заявление подлежит рассмотрению на стадии исполнения решения суда в порядке, предусмотренном [статьей 203 ГПК РФ](#) (по материалам судебной практики Красноярского краевого суда).

По другому делу, обосновывая решение об изменении ранее установленной начальной продажной цены заложенного имущества, суд указал следующее.

Правовые нормы, регулирующие порядок реализации заложенного имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, основаны в том числе на том, что установленная решением суда начальная продажная цена заложенного имущества, существенно отличающаяся от его рыночной стоимости на момент реализации, впоследствии может привести к нарушению прав кредитора или должника в ходе осуществления исполнительного производства.

Поэтому, если по инициативе заинтересованной стороны будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, а также в решении суда, суд в порядке статьи 203 ГПК РФ вправе решить вопрос об изменении начальной продажной цены такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре о залоге, что не свидетельствует о переоценке обстоятельств о стоимости имущества, установленных решением суда



## оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества

- Судебная практика свидетельствует о том, что оценка при обращении взыскания на предмет залога должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества. Такой позиции придерживается Высший Арбитражный Суд РФ. В пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998г. № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» указано, что при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается судом исходя из рыночной цены этого имущества. Несмотря на то, что указанные рекомендации информационного письма Президиума ВАС РФ были выработаны до принятия ФЗ «Об ипотеке», они действуют в настоящее время, по прошествии 21 года.
- В случае отсутствия спора суд, безусловно, укажет цену, согласованную в договоре. Такое положение косвенно свидетельствует о том, что цена в договоре должна быть рыночной. По сути, если в договоре указана не рыночная цена, а какая-либо иная, и не одна из сторон не возражает против продажи имущества по такой цене, то у суда не будет оснований самостоятельно устанавливать начальную продажную цену.



## **Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26 декабря 2013 года по Делу № А40-4385/13-33-39**

Особое внимание следует обратить на разъяснение, данное Федеральным арбитражным судом Московского округа в **Постановлении от 26 декабря 2013 года по Делу № А40-4385/13-33-39**. В данном судебном процессе должник обратился в Арбитражный суд с заявлением, считая, что рыночная стоимость принадлежащего ему объекта недвижимого имущества необоснованно занижена. **«Отказывая заявителю в удовлетворении требований, судебные инстанции, руководствуясь Законом об исполнительном производстве (статьями 64, 85, 94), Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», исходили из того, что статус объекта недвижимости, оцениваемого в рамках исполнительного производства, не соответствует определению рыночной стоимости на свободном рынке, поэтому при расчете стоимости арестованных объектов применяются «поправочные» коэффициенты, оценщиками учитываются риски, возникающие при принудительной продаже и влияющие на мотивацию потенциальных покупателей.»**

Согласно ч. 1 ст. 3 и ст. 4 Закона № 135-ФЗ, деятельность оценщиков направлена на установление рыночной или иной стоимости объекта оценки и выполняется для удовлетворения цели заказчика, в данном случае - для принудительной реализации арестованного имущества должника. Одним из основных действий, влияющих на эффективность реализации арестованного имущества, является определение его стоимости, удовлетворяющей потенциального покупателя. Цена имущества, выше той, которая могла бы удовлетворить покупателя, снижает вероятность продажи или приближает такую вероятность к нулю, а, следовательно, приводит к возврату имущества должнику и окончанию исполнительного производства без фактического исполнения, что сводит на нет эффективность работы службы судебных приставов в целом.

В соответствии со ст. [447 ГК РФ](#) торги являются одним из путей заключения договора, а именно механизмом, позволяющим определить контрагента, с которым будет заключен договор. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену (т.е. речь идет о способе заключения договора, который позволяет продать имущество по цене наиболее высокой).

При наличии платежеспособного спроса, конечная цена реализации арестованного имущества может быть неограниченно больше начальной (стартовой) цены аукциона.

Такой способ реализации арестованного имущества и заключения договора в максимальной степени гарантирует сохранение баланса имущественных интересов участников отношений в рамках исполнительного производства (должника и взыскателя).»



## **Существенное уменьшение начальной продажной цены залога как основание отмены судебного решения**

Банк-кредитор обратился в суд с иском к ответчикам о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество - помещения площадью 1913,7 кв. м. Решением Перовского районного суда г. Москвы от 16 ноября 2010 г. исковые требования истца удовлетворены. Начальная продажная цена заложенного имущества определена судом в размере 80 097 458 руб. Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 марта 2011 г. решение Перовского районного суда г. Москвы от 16 ноября 2010 г. оставлено без изменения. Ответчиками подана надзорная жалоба, в которой они указывают на допущенные судом существенные нарушения норм материального и процессуального права и просят состоявшиеся по делу судебные постановления отменить.

Согласно ст. 339 ГК РФ и ст. 9 Закона об ипотеке оценка стоимости заложенного имущества является существенным условием договора о залоге. Неопределенность относительно рыночной цены предмета залога на момент возможной реализации в значительной степени устраняется возможностью указывать в договоре не определенную, а определимую цену, привязанную к тому или иному прогнозируемому показателю. На момент предоставления кредита и подписания договора ипотеки стороны оценили предмет ипотеки в размере 273 880 000 руб.

При определении же начальной продажной цены заложенного имущества при рассмотрении дела судом взят за основу представленный истцом отчет об оценке рыночной стоимости заложенного имущества, в котором "первоначальная продажная стоимость" предмета залога установлена в размере 80 097 458 руб.

Юридически значимым обстоятельством по данному делу являлось устранение существенных противоречий в части определения стоимости находящегося в залоге имущества на момент заключения договора залога и на момент рассмотрения спора в суде. Между тем в нарушение требований процессуального законодательства данное обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения спора, суд не установил. Вместо этого суд принял за основу представленную истцом новую оценку, которая явно не соответствовала реальной стоимости заложенного имущества.

Вместе с тем уменьшение судом начальной продажной цены предмета залога более чем в три раза существенно влияет на права должника. Таким образом, основным и решающим обстоятельством, послужившим основанием для отмены решения суда первой инстанции и решений последующих судебных инстанций, явилось игнорирование судом имеющихся в его распоряжении материалов, касающихся оценки стоимости заложенного по кредитному договору имущества на момент заключения договора об ипотеке и на момент рассмотрения спора сторон в суде, и, как следствие этого, недостаточно мотивированное определение начальной продажной цены данного имущества.

## Оценка заложенного имущества может не соответствовать рыночной цене



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ N КГ-А40/3522-11 от 28 апреля 2011

ОАО Банк "Петрокоммерц" обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО "Ризалти-плюс-ДКД", ООО "ФРП", ООО "ИнтерМедиаХолдинг" о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

При определении начальной продажной цены заложенного имущества суды руководствовались стоимостью, которая согласована самими сторонами договора залога

В кассационной жалобе истец просит решение и постановление отменить в части определения размера начальной продажной цены заложенного имущества равной залоговой стоимости, определенной договором залога от 28.12.2007, и принять в указанной части новый судебный акт об определении начальной продажной цены равной рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом от 9.06.2009 г. N 05/4-05/09 о рыночной стоимости имущества, представленным истцом суду первой инстанции

Вывод судов об установлении начальной продажной цены недвижимого имущества, заложенного по договору от 9.06.2009 г. N 05/4-05/09, также признается судебной коллегией кассационной инстанции правомерным.

Оценка заложенного имущества может не соответствовать рыночной цене данного имущества, поскольку в соответствии с пунктом 3 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Кроме того, судами установлено, что оценка заложенного имущества в договоре соответствовала рыночной стоимости предметов залога на момент заключения договора.

В подтверждение необоснованности определенной договором стоимости предмета залога истец, как в апелляционной, так и в кассационной жалобе ссылается на отчет от 9.06.2009 N 05/4-05/09 об оценке залога по состоянию на 25.05.2009, подготовленный ООО "Финек".

Между тем указанный отчет в качестве доказательства по делу уже был предметом исследования в суде первой и апелляционной инстанций и мотивированно отклонен судами обеих инстанций

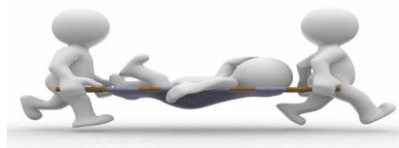
## **Апелляционное определение № 33-525/2015 от 17 февраля 2015 г. Смоленского областного суда по делу № 33-525/2015**

ОАО «Россельхозбанк» в лице Смоленского регионального филиала обратилось в суд с иском к ООО «Агросоюз», ООО «Промснабинвест», Минакову Д.В., Воробьеву В.С. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, - принадлежащие Воробьеву В.С. объекты недвижимости (земельные участки).

В апелляционной жалобе представитель Воробьева В.С. – Черкасов С.В. просит решение суда отменить в части установленного судом размера начальной продажной цены земельных участков и в части взыскания с ответчиков расходов, связанных с проведением оценочной экспертизы, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права и несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела

Начальная продажная цена определена на основании выводов судебной оценочной экспертизы, и способа реализации имущества с публичных торгов.

Утверждения жалобы в той части, что оснований для назначения экспертизы по делу не имелось, поскольку начальная цена заложенного имущества установлена соглашением сторон и предусмотрена условиями договора залога, несостоятельны.





# **Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 марта 2015 г. N 66-КГ14-12**

В ходе рассмотрения дела первая инстанция по ходатайству ответчика назначила оценочную экспертизу для определения рыночной стоимости квартиры. Начальная продажная стоимость этого имущества была установлена в размере 80% от его рыночной стоимости, указанной в заключении эксперта.

Апелляционная инстанция решила, что начальная продажная цена заложенного имущества может устанавливаться равной 80% рыночной стоимости только в случае ее определения на основании отчета оценщика. В спорном случае рыночная стоимость определена заключением судебной экспертизы, а не отчетом оценщика. Поэтому, по мнению апелляционной инстанции, начальная продажная цена должна быть установлена в полном размере, определенном заключением эксперта.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала такие выводы неверными.

Согласно Закону об ипотеке суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, должен определить и указать в т. ч. начальную продажную цену имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, указанная норма содержит императивные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика.

Суд должен установить ее в размере 80% от рыночной стоимости имущества.

Данное положение закона направлено, с одной стороны, на предотвращение продажи имущества по заниженной цене, а с другой стороны, на уменьшение риска объявления торгов несостоявшимися по причине завышения начальной продажной цены.

При этом законодательство, в т. ч. Закон об ипотеке и Закон об оценочной деятельности, не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика или в заключении экспертизы.

## **Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 02.10.2009 по делу N А32-14717/2008**

Определенная в договорах ипотеки цена заложенного имущества существенно отличается от рыночной стоимости недвижимости на день принятия решения. В связи с этим апелляционный суд исходил из данных о рыночной стоимости заложенного имущества, отраженных в представленном ответчиком отчете о рыночной и ликвидационной стоимости и результатах экспертизы, проведенной на основании определения апелляционной инстанции

ОАО "Акционерный коммерческий банк "Уралсиб-Юг Банк" обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО "Декормебель" о взыскании долга по кредитному договору, об обращении взыскания на имущество ответчика, заложенное по договорам ипотеки от 30.03.2007 N 868-зи и от 29.05.2007 N 882-зи. Решением Арбитражного суда от 21.10.2008 (судья Лесных А.В.) взыскание обращено на нежилое здание - столярный цех с сушильными камерами общей площадью 1 491,3 кв. м. Начальная продажная цена заложенного имущества установлена в размере 7 207 тыс. рублей. Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2009 решение от 21.10.2008 изменено: начальная продажная цена заложенного имущества установлена в размере 14 540 706 рублей. Судебный акт мотивирован тем, что определенная в договорах ипотеки цена заложенного имущества существенно отличается от рыночной стоимости недвижимости на день принятия решения. В связи с этим апелляционный суд исходил из данных о рыночной стоимости заложенного имущества, отраженных в представленном ответчиком отчете о рыночной и ликвидационной стоимости N 390 и результатах экспертизы (отчет N 09/09), проведенной на основании определения апелляционной инстанции от 17.02.2009. В кассационной жалобе банк просит отменить постановление, считая его незаконным в части установления рыночной стоимости заложенного имущества. По мнению заявителя, при производстве экспертизы допущены нарушения действующих правил оценки, которые привели к завышению стоимости. Доводы банка направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу статей 277 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не допускается в суде кассационной инстанции. Какие-либо новые доводы со ссылками на имеющиеся в деле и не исследованные апелляционным судом материалы заявитель не привел.

# **ЗАКЛЮЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ НЕ ВСЕГДА БЫВАЮТ ОБЪЕКТИВНЫМИ, ДОСТОВЕРНЫМИ И БЕСПРИСТРАСТНЫМИ**

**Эксперта ООО НПО «Эксперт Союз» Игоря Татарова обвиняют по ч. 1 ст. 307 УК РФ (заведомо ложное заключение эксперта).**

Арбитражный суд Нижегородской области рассматривал дело о взыскании ущерба, который причинила авария на подземном магистральном нефтепродуктопроводе в Кстовском районе и разлив дизельного топлива в рыбохозяйственный водоем ООО «Рыбхоз «Борок». Эксперт, которого привлекли по делу, представил в суд заключение. Согласно экспертному заключению упущенная выгода рыбхоза из-за аварии составила более 296 млн. руб. По данным следствия, действительная упущенная выгода составляла не более 10 656 262 руб., то есть меньше почти в 29 раз.

**В Ставрополе в отношении судебного эксперта возбуждено уголовное дело**

Старший государственный судебный эксперт Северо-Кавказского регионального центра судебной экспертизы Министерства юстиции РФ подозревается в заведомо ложного даче экспертного заключения.

Как сообщает управление Следственного комитета РФ по Ставропольскому краю, судебный эксперт Бусовикова, проводя исследование в рамках арбитражного дела, умышленно занизила в несколько раз реальную стоимость земельных участков в Георгиевском районе. Тем самым с целью оказания помощи ответчику — ООО СХП «Агроинициатива», она дала заведомо ложное заключение. Возбуждено уголовное дело. Следствием продолжается сбор доказательств по совершенному преступлению.



## Значительные расхождения в оценке стоимости залога

Несколько лет назад в Ростовской области работал крупный маслозавод «Лиман». Но после остановки завода в течение нескольких лет велись судебные процессы по искам главного кредитора – банка «Открытие», который обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к владельцу завода Мамиконову Онику Владимировичу об обращении взыскания по договору залога (дело А53-16263/2011). Судом первой инстанции была назначена экспертиза по определению рыночной стоимости 100-процентной доли в уставном капитале общества, проведение которой было поручено оценочной компании ООО «Оценочно-консалтинговая компания «ИКР-Консультант», эксперту В.В. Алавердян. Согласно отчету эксперта от 3 августа 2012 года № 367 стоимость 100-процентной доли в уставном капитале общества составила 5 802 236 438 рублей. В процессе оценки стоимости доли получены следующие результаты определения ее рыночной стоимости:

с применением методов затратного подхода – 571 105 180 рублей;

с применением методов доходного подхода – 10 220 858 469 рублей.

Эксперт указал, что по состоянию на 31 марта 2012 года рыночная стоимость 100-процентной доли в уставном капитале общества округленно составляет 5 802 236 тысяч рублей, то есть за основу эксперт взял усредненный показатель между подходами (результаты, полученные в рамках двух подходов, отличаются в 18(!) раз; любому грамотному оценщику ясно, что качество этой оценки низкое и свидетельствует о безграмотности и некомпетентности эксперта).

Исследовав и оценив отчет № 367, апелляционный суд пришел к выводу о том, что проведенная в рамках дела судебная экспертиза не является достоверным доказательством по делу. Согласно заключению повторной судебной экспертизы стоимость доли и начальная продажная цена имущества определены в размере 23 473 000 рублей. Ответчик заявил в суде, что с 2007 по 2012 год рыночная стоимость предприятия не оценивалась менее чем в 3 миллиарда рублей, а по состоянию на 5 октября 2012 года доля уставного капитала О.В. Мамиконова оценена в 23 478 000 рублей, то есть в 128 раз меньше.



# Конкуренция двух отчетов об оценке в суде

Решение вопроса установления судом начальной продажной стоимости имущества при продаже его с торгов имеет ключевое значение для взыскателя (кредитора и залогодержателя) и для должника (заемщика и залогодателя)

При реализации залогового имущества должник (залогодатель и заемщик) заинтересован в том, чтобы начальная продажная стоимость имущества не была умышленно или ошибочно занижена, так как в этом случае он может понести большие потери – может лишиться имущества и, кроме того, может остаться должен выплатить часть долга в размере разности между суммой долга и ценой реализации имущества (или ценой передачи нереализованного имущества банку, которая на 25% меньше начальной продажной стоимости).

Кредитор (взыскатель) в свою очередь, заинтересован в том, чтобы начальная продажная стоимость имущества не была умышленно завышена, поскольку завышение грозит ему возможными убытками, а кредитор хочет получить долг и не желает терять деньги.

## ПРИМЕР

**Сумма долга 30 млн. руб.**

**В залоге находится недвижимое имущество**

Должник представляет в суд:

## Отчет об оценке

**Рыночная стоимость 160 млн. руб.**

**Отчет об оценке**  
**Рыночная стоимость**  
**60 млн. руб.**

**Взыскатель (кредитор) также представляет в суд:**

Имущество не было реализовано на торгах в течение 1 месяца

Судебный пристав выносит постановление о снижении цены на 15%

Имущество не было реализовано в течение 1 месяца после снижения цены

Судебный пристав предлагает Взыскателю (кредитору) оставить имущество за собой по цене, на 25 % ниже начальной продажной стоимости

Если начальная продажная стоимость имущества была установлена в размере 160 млн. руб. Кредитор оставляет за собой имущество по цене 120 млн. руб. при этом обязан выплатить разницу между этой ценой и суммой долга 120 млн. руб. – 30 млн. руб. = 90 млн. руб.



## Позиция судов о применении скидок на вынужденный характер реализации

- Ряд судебных актов дает толкование применяемых скидок на вынужденный характер реализации и сокращенные сроки экспозиции арестованного имущества и, указывая на недопустимость таких скидок, заявляет, что оценщиком рассчитана не рыночная, а ликвидационная стоимость, и на этом основании признает недостоверными результаты оценки (это бывает даже в тех случаях, когда оценщик ни разу не упоминает в своем отчете слово «ликвидационная», а рассчитанную стоимость называет только рыночной). В таких ситуациях оценщики часто чувствуют, что находятся в тупике.
- Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.10.2011 по делу N A53-22556/2010.
- Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.01.2014 по делу N A75-2409/2013.
- Апелляционное определение Челябинского областного суда от 05.08.2014 по делу N 11-7087/2014.
- **Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.08.2014 N 33-12039/2014 по делу N 2-585/2014**
- **Апелляционное определение Московского областного суда от 03.03.2014 по делу N 33-2659/2014**
- Апелляционное определение Московского областного суда № 33-16880/2013 от 21 августа 2013 г. по делу № 33-16880/2013
- дело A53-12651/2010, которое рассматривалось в течение трех лет в судах четырех инстанций ( 15АП-10566/2010, Ф08-142/2011, ВАС-8904/2011).
- Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2010 №15АП-10566/2010 по делу № A53-12651/2010



## **Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-38299/2013 от 5 декабря 2014 года**

Строительная компания «АМАХ» обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «ТОТ» о признании недействительным отчета № 172/13А об оценке рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ОАО «Строительная компания «АМАХ», составленного 27 августа 2013 года ООО «Торговый Дом «ТОТ». Отчет был оформлен в ходе исполнительного производства. По ходатайству строительной компании была назначена судебная экспертиза. В заключении № 134/13.4 эксперт НПП ООО «ЮрИнСтрой» пришел к выводу о том, что общая рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего ОАО «Строительная компания «АМАХ», составляет 9 091 000 рублей, что свидетельствует о значительном (трехкратном) занижении стоимости объектов оценки в отчете оценщика № 172/13А, выполненном 27 августа 2013 года ООО «Торговый Дом «ТОТ». Отчет был признан недействительным, с оценочной компании также взыскано 79 600 рублей расходов на проведение судебной экспертизы.







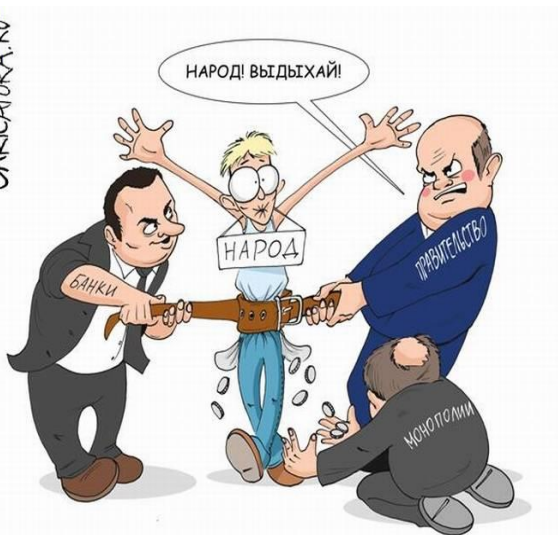
# Спасибо за внимание!



- **Шиляев Сергей**
- Член комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности
- Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
- +7 967 289 89 50      6511992@mail.ru

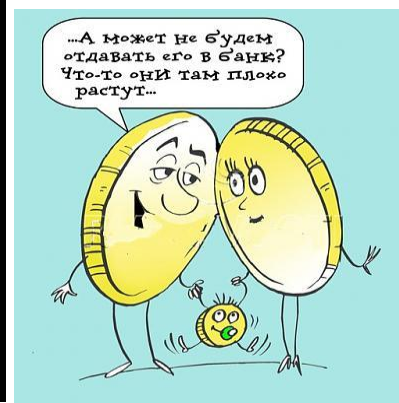


caricatura.ru





Время нужно чтобы добывать деньги,  
а деньги чтобы убивать время



...А может не будем  
отдавать его в банк?  
Что-то они там плохо  
растут...



# **Полезные книги для более глубокого понимания сущности оценочной деятельности**

**Акерлоф Дж., Шиллер Р. *Spiritus Animalis*, или как человеческая психология управляет экономикой и почему это важно для мирового капитализма**

В книге нобелевского лауреата по экономике Джорджа Акерлофа и профессора Йельского университета Роберта Шиллера рассказывается об особенностях человеческого поведения, которые влияют на макроэкономические процессы. Эти особенности до сих пор недостаточно учитывались теми, кто определяет экономическую политику государств, в результате чего периодически происходят более или менее серьезные финансовые сбои - депрессии, перегрев рынков и т.д.

**Даниэль Канеман *Думай медленно... Решай быстро.***

Наши действия и поступки определены нашими мыслями. Но всегда ли мы контролируем наше мышление? Нобелевский лауреат Даниэль Канеман объясняет, почему мы подчас совершаем нерациональные поступки и как мы принимаем неверные решения. У нас имеется две системы мышления. «Медленное» мышление включается, когда мы решаем задачу или выбираем товар в магазине. Обычно нам кажется, что мы уверенно контролируем эти процессы, но не будем забывать, что позади нашего сознания в фоновом режиме постоянно работает «быстрое» мышление – автоматическое, мгновенное и неосознаваемое