



# НП СРОО «СОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ»

---

## Отчет об оценке, экспертное заключение СРОО и заключение судебного эксперта. Общее и различия

Председатель Совета, член Экспертного совета НП СРОО «СПО»

Козин Петр Александрович  
доктор технических наук профессор

Санкт-Петербург  
2016

---

# Отчет об оценке, Экспертное заключение СРОО, Заключение судебного эксперта. Общее и различия - **Необходимые, неотложные действия**

---

1. Поднять роль Отчетов об оценке, Экспертных заключений СРОО, Заключений судебных экспертов путем решения в них **прямых задач оценки.**

2. Принять участие в создании эффективной системы **медиации и Третейского урегулирования споров** между **Оценщиками, Экспертами СРОО и Потребителями оценочных услуг.**

3. Активно участвовать в создании **единого, добровольного, эффективного и публичного реестра** **Оценщиков, Экспертов СРОО, Судебных экспертов.**

# Прямая и обратная задачи оценки

---

**Какую задачу оценки (прямую или обратную?) должен решать и на самом деле решает Оценщик и/или Эксперт?**

# Прямая и обратная задачи оценки

---

**С точки зрения Общества и Законодателя во всех случаях Оценщиками и Экспертами должна решаться прямая задача оценки, а именно: РС имущества неизвестна! Какова РС имущества?**

**Из-за противоположных интересов Потребителей оценки, более чем в 90% случаев и Продавцами и Покупателями предпринимаются попытки навязать Оценщикам и Экспертам решение обратной задачи оценки, а именно: РС имущества им известна! Нужно обосновать её значение!**

# К чему приводит навязывание Оценщикам и Экспертам обратной задачи оценки?

---

**Попытки навязать Оценщикам и Экспертам решать обратную задачу оценки в ряде случаев порождают множественность результатов, ожесточенные споры, недозволенные методы!!!**

**Все чаще таким образом сталкиваются между собой Оценщики, Эксперты, представители Потребителей оценки (в особенности, Публичных собственников), СРОО, Суды!!!**

---

# **Судебная оценочная экспертиза – принципиальный вопрос**

---

**Чему отдается большее предпочтение судьями,  
следователями, дознавателями:**

- 1) Отчету об оценке?**
- 2) Экспертному заключению СРОО?**
- 3) Заключению судебного эксперта?**

## **Судебная экспертиза – Заключение эксперта**

---

**Всегда ли выводы Судебного эксперта, сделанные в Заключение эксперта, могут удовлетворить стороны судебного процесса?**

# Интересы потребителей оценки порождают споры о стоимости объектов, в т.ч. в судах

---

1. Оспаривание КС ЗУ и ОКС
2. Оспаривание оценок по 159 ФЗ (выкуп помещений)
3. Споры о стоимости при банкротстве (ЕОН, комплекс имущества)
4. Споры об эффективности управления
5. Споры о качестве результатов НИР
6. Споры о стоимости ОКН (ЗУ, ЕОН, ОКС)
7. Споры о передаче объектов на инвестиционных условиях
8. Заключение специалиста на судебное ЗЭ (Астрахань, Омск, Псков, Петрозаводск, Санкт-Петербург)
9. Споры по ущербам и упущенной выгоде
10. Споры о результатах проектирования и строительства
11. Споры о стоимости прав (требований)
12. Споры о возможности оспаривания КС муниципальными властями



# Регионы и суды, в которых имеется практика участия НП СРОО «СПО»:

---

Регионы:

СПб и ЛО, Москва, Вологда, Владивосток,  
Казань, Псков, Петрозаводск, Астрахань ...

Суды:

Городской, Арбитражный, Уголовный,  
Верховный, Конституционный

## Судебная экспертиза – ошибки эксперта

---

**Может ли являться экспертной ошибкой оформление Заключения эксперта в виде Отчета об оценке?**

# Судебная экспертиза – недостатки оценочного законодательства

---

- **Представление результатов судебной экспертизы оформлено не в виде заключения эксперта, а в виде отчета об оценке.** То есть по содержанию заключение не соответствует требованиям теории судебной экспертизы и ст. 25 ФЗ ГСЭД и ст. 204 УПК РФ, не содержит описания исследования, а только ответы на вопросы. Заключение, за исключением вводной части и выводов, оформлено не как заключение судебных экспертов, а как отчет об оценке.
- См., например, Письмо Минэкономразвития РФ от 19.07.2010, №Д06-2301; Эксперт. Руководство для экспертов органов внутренних дел / Под ред. Т.В. Аверьяновой и В.Ф. Статкуса. – М., 2003; Возможности производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях Минюста России /Под общей редакцией Начальника Управления судебно-экспертных учреждений Минюста России Т.П. Москвиной. – М., 2004; Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном процессе, административном и уголовном процессе. Изд. 2, испр. и дополненное. – М., 2008 и др.

# Судебная экспертиза – ошибки эксперта: нарушение процессуальных требований

---

**При производстве судебной экспертизы эксперт может нарушить следующие процессуальные требования (ст. 57 УПК РФ, ст. 85 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ).**

- ❑ вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела;
- ❑ самостоятельно собирать материалы дела о предмете экспертизы для производства судебной экспертизы;
- ❑ сообщать кому-либо о результатах судебной экспертизы, за исключением органа или лица, ее назначивших;
- ❑ уничтожать объекты исследований либо существенно изменять их свойства без разрешения органа или лица, назначивших судебную экспертизу.
- ❑ Эксперт не вправе отказаться от производства порученной ему судебной экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с производством судебной экспертизы, осуществить оплату назначенной экспертизы до ее проведения.

# Судебная экспертиза – ошибки эксперта

---

**Может ли являться экспертной ошибкой использование допущений и предположений в Заключение эксперта?**

# Судебная экспертиза – ошибки экспертов: использование некорректных допущений

---

- Наиболее типичной экспертной ошибкой при проведении стоимостной (оценочной) экспертизы стоимости является использование некорректных допущений.
- Например, типовые Заключение, подготовленные экспертами-оценщиками содержат ограничения: **«При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение экспертов информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений экспертной группы»**. Можно сделать вывод, что в процессе проведения экспертизы эксперты-оценщики **осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации**. Согласно ст.57 УПК эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для экспертного исследования, поэтому экспертами был совершен грубый выход за рамки своих полномочий. Непонятно также, по какому принципу отбиралась информация при наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение экспертов информации или ее отсутствии и как обеспечена достоверность данной информации. Указанные обстоятельства создают неустранимые сомнения в доброкачественности использованных материалов.

# Судебная экспертиза – Рецензии, Заключение и возражения на Заключение экспертов

---

**Могут ли в судах применяться рецензии, заключения и/или возражения специалистов на заключение эксперта?**

# Судебная экспертиза – Рецензии, Заключение и возражения на Заключение экспертов

---

- В настоящее время получила распространение практика анализа сведущими лицами заключений экспертов, с точки зрения их научной и методической обоснованности, правильности и полноты использования экспертами специальных знаний. Инициаторами получения подобных консультаций обычно выступают адвокаты в соответствии со ст. 6 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации».
- Специалист, привлеченный для консультации и анализа заключений экспертов, не должен заниматься оценкой заключения эксперта как доказательства по делу, что является прерогативой суда, **но может производить анализ заключения эксперта с точки зрения его научной и методической обоснованности, правильности и полноте использования экспертом специальных знаний, соответствия рекомендациям, выработанным общей теорией судебной экспертизы, соблюдения требований законодательства, предъявляемым к подобным документам** (Россинская Е.Р., Галяшина Е.И. Настольная книга судьи: Судебная экспертиза. - Москва: Проспект, 2015. -С. 150).



## Судебная экспертиза – ошибки эксперта

---

Является ли необходимым учет **содержательных** требований ФСО в Заключении эксперта?

Является ли необходимым учет **формальных** требований ФСО в Заключении эксперта?

# Судебная экспертиза – Рецензии, Заключение и возражения на Заключение экспертов

---

**Могут ли саморегулируемые организации оценщиков выдавать экспертные заключения (ЭЗ) на заключения судебных экспертов (ЗЭ)?**

# Экспертиза – принципиальный вопрос!

---

**Может ли Экспертом СРОО и/или Судебным экспертом быть специалист, который имеет колоссальный опыт, выполнил 1000 отчетов, известен заслугами в ОД, но последнее время не выполняет и не подписывает Отчеты об оценке, специализируется только на Экспертизе?**

# Отчет об оценке, Экспертное заключение СРОО, Заключение судебного эксперта. Общее и различия – Выводы

---

1. Поднять роль Отчетов об оценке, Экспертных заключений СРОО, Заключений судебных экспертов путем решения в них **прямых задач оценки.**

2. Принять участие в создании эффективной системы **медиации и Третейского урегулирования споров** между Оценщиками, Экспертами СРОО и Потребителями оценочных услуг.

3. Активно участвовать в создании **единого, добровольного, эффективного и публичного реестра** Оценщиков, Экспертов СРОО, Судебных экспертов.

# Оценка и экспертиза – основная литература

---

1. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно – экспертной деятельности в Российской Федерации»;
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
4. Приказ Минюста РФ от 14 мая 2003г., №114 «Об утверждении перечня родов (видов) экспертиз, выполняемых в государственных судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции Российской Федерации...
5. Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Методические рекомендации по судебной оценочной экспертизе объектов недвижимости (в. 1.1) <http://сра-russia.org/about-partnership/standards-and-regulations/>