



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

MP-5/26 от 03.07.2026

реквизиты документа

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет», к.э.н.



/М.О. Ильин/

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет», к.э.н.



/В.И. Лебединский/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ «ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАВНОВЕСНОЙ СТОИМОСТИ»

Москва, 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	3
2. Содержание понятия РВС	3
3. История появления РВС	4
4. Отличие РВС от других видов стоимости	4
5. Особые факторы и обстоятельства.....	5
6. Типичные ситуации использования РВС	6
7. Проверка цены сделок	7
8. Особенности формирования Задания на оценку.....	8
9. Особенности проведения оценки РВС.....	8
10. Анализ судебной практики	9
11. Список источников	11
12. Приложения.....	12
Приложение 1. Российская судебная практика	12
Приложение 2. Международная судебная практика.....	20

1. Общие положения

1.1. Методические рекомендации «Определение равновесной стоимости» (далее — МР) описывают область и критерии применения равновесной стоимости (далее – РВС), раскрывают содержание понятия РВС и ее отличия от рыночной стоимости, обобщают российскую и международную судебную практику, а также особенности определения РВС.

1.2. МР носят рекомендательный характер, предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений эксперта, заключений специалиста, а также экспертных заключений на отчеты об оценке и рецензий на заключения эксперта и специалиста.

1.3. Актуальность МР обусловлена методической неопределенностью и противоречивой практикой в части содержания понятия, области применения и методов определения РВС.

1.4. Информация об авторах:

- МР разработаны к.э.н. Богоутдиновым Б.Б., Киршиной Н.Р. и к.э.н. Лебединским В.И.;
- в работе над МР также приняли участие: Аболенцева О.Ю., Зумберг А.В., к.э.н. Ильин М.О., Круглов М.В., Николаева Е.В., к.ф.-м.н. Шапля Е.Я.

2. Содержание понятия РВС

2.1. В соответствии с п. 15 ФСО II «Виды стоимости» РВС представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. РВС, в отличие от рыночной стоимости, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении РВС необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

2.2. Из определения РВС следуют ее ключевые признаки:

- конкретные идентифицированные стороны сделки;
- осведомленность и готовность сторон к сделке;
- особые интересы сторон сделки;
- преимущества и недостатки, возникающие у сторон сделки;
- особенности предполагаемого сторонами сделки использования объекта;
- иные обстоятельства сторон сделки.

2.3. Учет интересов сторон сделки означает, что:

- при определении РВС анализируются не только свойства объекта сделки, но и условия, обстоятельства и последствия сделки для сторон;
- расчетная величина РВС находится внутри интервала, ограниченного с одной стороны ценой, за которую объект готов продать продавец, а с другой – ценой, за которую готов купить покупатель.

2.4. Наличие конкретных идентифицированных сторон само по себе не является достаточным основанием для определения РВС. Обстоятельства таких сторон учитываются при определении РВС только в той мере, в какой они относятся к предмету исследуемой сделки,

подтверждаются надежными источниками и имеют значение именно для оценки экономического эквивалента между интересами сторон.

3. История появления РВС

3.1. В Международных стандартах оценки (МСО) РВС («Equitable Value») появилась в редакции 2017 года.

3.2. Ранее в МСО фигурировала в схожих формулировках справедливая стоимость («Fair Value»), которая в действующей с 31.01.2025 версии МСО находится в разделе «Иные виды стоимости» («Other Bases of Value»). Как сказано в документах Международного комитета по стандартам оценки, определение «Fair Value», содержащееся в IVS 2013, было переименовано IVSC в «Equitable Value» во избежание путаницы с IFRS 13 и иными определениями термина «Fair Value», которые в настоящее время используются на рынке.

3.3. В актуальных Европейских стандартах оценки бизнеса¹ Equitable Value указывается как «также известная как Fair Value для целей, не связанных с финансовой отчетностью».

3.4. Определение «Equitable Value»² в МСО содержательно соответствует определению РВС в ФСО II. Согласно МСО, Equitable Value — это расчетная цена передачи актива или обязательства между идентифицированными, осведомленными и добровольно действующими сторонами, отражающая соответствующие интересы этих сторон. РВС требует определения цены, которая является справедливой между двумя конкретными, идентифицированными сторонами с учетом соответствующих преимуществ или недостатков, которые каждая из них получит в результате сделки.

3.5. В США в основном используются стандарты USPAP³ и стандарты ASA⁴. Они не выделяют Equitable Value как самостоятельный стандарт стоимости. При этом USPAP и стандарты ASA допускают использование различных видов / стандартов стоимости при условии, что они соответствуют цели оценки, определение раскрыто, а источник определения указан. В американской судебной и корпоративной практике близкие задачи чаще решаются через различные варианты Fair Value, однако термин Fair Value в США не имеет единого универсального содержания и требует уточнения источника: финансовая отчетность, закон штата, договор, судебная практика и т.д. (см. Приложение 2).

4. Отличие РВС от других видов стоимости

4.1. РВС не является заменой рыночной или иной стоимости. Она применяется в случаях, когда задание на оценку, вопрос суда, предмет заключения специалиста или иное основание исследования требуют определения стоимости с учетом обстоятельств конкретных идентифицированных сторон.

4.2. В отличие от рыночной стоимости, которая основана на предпосылках типичной сделки и усреднённых ожиданиях широкого круга участников рынка, РВС отражает индивидуальные условия конкретных сторон сделки. РВС не отличается от рыночной, если такие индивидуальные особенности отсутствуют.

¹ European Business Valuation Standards 2026, 2ND EDITION – 2026

² IVS 102 Bases of Value. В официальном переводе МСО «Equitable Value» переведена как «Справедливая стоимость»

³ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice

⁴ American Society of Appraisers

4.3. В отличие от инвестиционной стоимости, которая определяется для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки, РВС отражает индивидуальные условия обеих сторон и может определяться для разных (не только инвестиционных) целей.

4.4. Справедливая стоимость (Fair Value)⁵, на основе которой появилась РВС, согласно МСО, используется для целей финансовой отчетности либо в случае, когда такой вид стоимости установлен законом в конкретной юрисдикции. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, IFRS 13) определяют справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Такая формулировка близка к понятию рыночной стоимости.

4.5. Синергетическая стоимость, согласно МСО – это результат объединения двух или более активов или интересов, при котором совокупная стоимость оказывается выше суммы их отдельных стоимостей. Отдельные синергетические эффекты могут учитываться при определении РВС. Ее основное отличие от РВС в том, что синергетическая стоимость измеряет преимущество от объединения в денежном выражении, тогда как РВС учитывает интересы обеих сторон сделки с учетом распределения этого преимущества между идентифицированными сторонами.

4.6. В ранних редакциях МСО (до 2017) использовались категории Специальный покупатель и Специальная стоимость (Special Purchaser и Special Value). В последующих редакциях МСО от выделения специальной стоимости как самостоятельного вида стоимости отказались, а термин Специальный покупатель перестал использоваться как самостоятельное определение. Однако сама концепция особого покупателя не исчезла: в действующих МСО она выражена через категории специфичных факторов, синергетическую стоимость, а также через возможность учета преимуществ и недостатков конкретных сторон при определении РВС.

5. Особые факторы и обстоятельства

5.1. Особые факторы и обстоятельства, специфичные для конкретной стороны сделки, можно классифицировать по следующим признакам:

- увеличивающие или сокращающие стоимость (полезность) объекта сделки по сравнению с рыночной стоимостью (полезностью);
- доступные или не доступные другим участникам рынка;
- относящиеся только к самому активу или совокупно влияющие на положение стороны в результате сделки.

5.2. Особые факторы и обстоятельства, специфичные для конкретной стороны сделки, могут влиять на стоимость (полезность) объекта для стороны через изменение отдельных показателей, которые учитываются в расчете, например:

- выручка;
- себестоимость;
- состав и стоимость активов и обязательств;
- сроки получения дохода;
- риски получения дохода.

⁵ отсутствует в ФСО

5.3. Наиболее распространенные особые факторы и обстоятельства, специфичные для приобретающей стороны сделки:

- увеличение стоимости (синергия), возникающая в результате объединения активов (например: объединение соседних земельных участков или предприятий в одной производственной цепочке или конкурентов);
- приобретение существенного корпоративного контроля при покупке долей участия в ООО или пакетов акций;
- налоговые выгоды;
- условия финансирования;
- форма и сроки оплаты сделки;
- возможности или ограничения использования актива;
- другие дополнительные обязательства, ограничения прав, технические или регуляторные ограничения использования, обременения, расходы и риски при использовании актива.

5.4. Наиболее распространенные особые факторы и обстоятельства, специфичные для отчуждающей стороны сделки:

- сложное финансовое состояние;
- отсутствие возможности организации и финансирования развития объекта;
- ограничения сроков и способов реализации объекта;
- возможные убытки при несовершении сделки;
- влияние сделки на имущественное и финансовое положение стороны;
- прекращение обязательств;
- изменение рисков;
- форма и сроки оплаты сделки, встречного предоставления;
- дополнительная ценность объекта для продавца.

6. Типичные ситуации использования РВС

6.1. При анализе вопроса о применимости РВС рекомендуется последовательно установить:

- имеются ли конкретные идентифицированные стороны;
- требует ли объект оценки (предмет исследования) учета именно обстоятельств сторон, а не факторов типичного рынка;
- относятся ли индивидуальные обстоятельства сторон к рассматриваемой сделке;
- подтверждаются ли такие обстоятельства надежными источниками;
- может ли их влияние быть раскрыто количественно и качественно без подмены неподтвержденными допущениями.

6.2. РВС может определяться:

- до сделки – для определения / обоснования цены сделки, в первую очередь для объективного обоснования ее нерыночного характера;
- после сделки – для проверки экономической обоснованности (целесообразности, равновесия) сделки.

6.3. РВС может использоваться в следующих типовых ситуациях, например:

- раздел имущества супругов;

- раздел наследства и компенсация между конкретными наследниками или сособственниками;
- сделки между взаимозависимыми лицами;
- сделки с долями в объектах недвижимости;
- определение компенсации при изъятии объектов;
- урегулирование долговых обязательств, включая мировые соглашения и иные формы урегулирования;
- сделки предприятий в тяжелом финансовом положении;
- сделки со специфичными объектами: социально значимые, уникальные, ограниченные в обороте, стратегические, с тарифным регулированием или с неразвитым рынком;
- выкуп доли или пакета акций конкретным участником;
- прекращение или изменение долгосрочных договорных отношений;
- реорганизация бизнеса;
- инфраструктурные и концессионные проекты,
- приобретение смежных объектов недвижимости.

7. Проверка цены сделок

7.1. Проверка цен сделок проводится в следующих целях, например:

- оспаривание сделок в банкротстве;
- установление признаков преднамеренного банкротства;
- взыскание убытков организации с представителей органов управления;
- установление оснований для привлечения лиц к субсидиарной ответственности;
- установление размера ущерба в уголовном деле⁶;
- налоговый контроль.

7.2. Критерием проверки является, как правило, соответствие цены рыночной стоимости (рыночным условиям, рыночному уровню цен и т.д.), при этом при проверке равноценности встречного исполнения или экономической целесообразности рыночная стоимость имущества и другие рыночные критерии часто не являются релевантным инструментом верификации, так как при совершении сделок стороны могут руководствоваться иными нерыночными индивидуальными факторами и обстоятельствами, которые обуславливают разумность ценообразования и равновесие цены сделки. Поэтому в таких случаях анализ сделок целесообразно выполнять с учётом предпосылок РВС либо вместо рыночной стоимости, когда она нерелевантна, либо вместе с ней, как дополнительную проверку равноценности.

7.3. РВС может использоваться для выявления и оценки обстоятельств, которые делают сделку экономически обоснованной и целесообразной для конкретной стороны, например: приобретение контроля, прекращение спора, отказ от обременительного владения, снижение расходов, предотвращение убытков, принятие другой стороной обязанностей и рисков, обеспечение эксплуатации или реконструкции объекта, доступ к инфраструктуре, сохранение деятельности, исполнение публичной или социальной функции.

⁶ Подробнее здесь: Есаков Г.А., Лебединский В.И. Размер ущерба в хищении и проблемы его установления при проведении оценочных экспертиз // Журнал «Закон». 2023. № 7

7.4. При использовании РВС для анализа сделок не допускается давать правовую квалификацию сделки, выходя за пределы компетенции.

8. Особенности формирования Задания на оценку

8.1. Цель оценки должна быть установлена однозначно для определения предпосылок РВС. Сформулированная цель оценки должна способствовать пониманию, почему используются РВС и выбранные предпосылки. Например: проверка экономической целесообразности совершения сделки, обоснование цены совершения сделки купли-продажи.

8.2. В задании на оценку должны быть указаны все предпосылки равновесной стоимости. Предпосылки могут быть раскрыты для уточнения понимания будущей сделки, например: предполагаемая сделка — заключение договора аренды; участники сделки — конкретные лица ООО «1» и ООО «2».

8.3. Предпосылки о способах использования, отличные от наиболее эффективного, должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки⁷. В связи с этим должно быть указано предполагаемое сторонами сделки использование объекта.

8.4. Согласно ФСО III и ФСО IV если для целей определения РВС необходимо учитывать особые условия предполагаемой сделки или использования объекта оценки, они должны указываться в качестве допущений⁸.

8.5. Учитывая, что РВС формируется на основе индивидуальных обстоятельств сторон, стоимость (полезность) объекта сделки может для них существенно отличаться. Для учета этого фактора можно в разделе формы представления итоговой стоимости указать на необходимость представления РВС в виде интервала значений.

9. Особенности проведения оценки РВС

9.1. В общем случае предпосылки РВС не содержат требования наиболее эффективного использования объекта оценки. Однако если предполагаемое использование объекта конкретной стороной отличается от текущего использования либо от использования, которое было бы принято типичным участником рынка, такое предположение об использовании целесообразно проанализировать с точки зрения юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности и финансовой осуществимости. Для социально значимых, инфраструктурных, ограниченно оборотоспособных и публично значимых объектов следует учитывать социальную или публичную приемлемость соответствующего варианта использования.

9.2. Согласно ФСО V в процессе оценки рассматривается возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов, а при их выборе необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. РВС в этом смысле не является исключением.

9.3. В случае, когда ключевым особым обстоятельством являются особенности предполагаемого сторонами сделки использования объекта, приоритетным может быть доходный подход, который, как и при определении инвестиционной стоимости, позволяет

⁷ п. 21 ФСО II

⁸ п. 4 ФСО III

учитывать предполагаемое потенциальным владельцем использование объекта, синергию и предполагаемый полезный эффект, ожидаемую доходность, а также иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. При этом в отличие от инвестиционной стоимости при проведении оценки необходимо учитывать баланс интересов обеих сторон.

9.4. Рыночная стоимость долей в общей долевой собственности обычно меньше пропорциональной доли в рыночной стоимости имущества и рассчитывается с соответствующими понижающими коэффициентами (скидками). В ряде вышеописанных случаев для учета справедливого баланса сторон сделки необходимо определить величину стоимости без таких скидок, для этой цели используется РВС.

9.5. При объединении пакетов акций, долей в ООО, смежных объектов недвижимости, предприятий одной производственной цепочки и в других подобных случаях может возникать синергетический эффект, приобретение дополнительного контроля и иных возможностей, что приводит к тому, что РВС превышает рыночную стоимость.

9.6. Организация в сложном финансовом состоянии при недостаточности денежных средств, обременительном владении имуществом может для минимизации финансовых потерь в будущем, восстановления платежеспособности и решения других задач обоснованно продавать имущество по РВС ниже рыночной стоимости. В этом случае РВС должна определяться с учетом такого финансового состояния продавца и решаемых им задач, а также с учетом рисков, обременений, расходов и других негативных факторов, принимаемых покупателем.

10. Анализ судебной практики

10.1. В российской судебной практике суды и эксперты обращаются к РВС, когда обычная рыночная модель плохо отражает реальную экономику спора: имущество не продается неопределенному кругу покупателей, а переходит между конкретными участниками — например, между сособственниками, муниципалитетом и банкротным должником, супругами или участниками корпоративного конфликта (см. Приложение 1).

10.2. Наиболее массовая группа — компенсация долей в имуществе. В делах о незначительных долях в квартирах, домах, участках, гаражах, автомобиле РВС часто определяется как стоимость доли без скидки на низкую ликвидность. Если доля принудительно переходит к другому сособственнику, то это не продажа постороннему покупателю на рынке, поэтому дисконт за «неудобство доли» может быть несправедлив.

10.3. В банкротных делах РВС применяется для специфического имущества. Особенно это заметно по объектам ЖКХ, водоснабжения и водоотведения. Такое имущество социально значимо, ограничено в обороте, связано с публичными обязанностями и тарифными ограничениями.

10.4. Международная практика признает, что стоимость актива в конкретной сделке может отличаться от обычной рыночной стоимости, если для определенного покупателя или участника отношений актив имеет особую ценность: дает контроль, синергию, возможность объединения имущества, продолжения бизнеса или устранения специфических ограничений. Эта логика проявляется через категории *special purchaser*, *special value* и *marriage value*. Суды допускают учет цены, которую готов заплатить конкретный заинтересованный приобретатель, но не отождествляют такую цену автоматически с рыночной стоимостью. Она требует проверки: действительно ли покупатель является особым, обусловлена ли повышенная цена объективными выгодами именно для него, является ли предложение реальным и достижимым, не нарушает ли его учет справедливый баланс между сторонами.

10.5. В смежной практике иностранных юрисдикций по сделкам по заниженной стоимости и разумному эквивалентному встречному предоставлению, суды также исходят не только из формальной цены сделки, а из ее реального экономического содержания. Оценивается, какие выгоды, риски, обязанности и имущественные последствия фактически перешли между сторонами. При этом отклонение от рыночной стоимости само по себе не означает дефект сделки: важно учитывать правовой и экономический контекст, включая принудительный характер продажи, связь сторон, групповые интересы, структуру обязательств и последствия для кредиторов.

11. Список источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; официально опубликован 09.02.2016).
8. Есаков Г.А., Лебединский В.И. Размер ущерба в хищении и проблемы его установления при проведении оценочных экспертиз // Журнал «Закон». 2023. № 7.
9. Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой, — М.: Консорциум оценочных организаций, 2025. — 210 с.

12. Приложения.

Приложение 1. Российская судебная практика

Дело № А13-1970/2021 (Арбитражный суд Вологодской области)

В рамках банкротства МУП «Жилищник 2» суд рассматривал спор о компенсации за уменьшение конкурсной массы вследствие возврата объектов водоснабжения и водоотведения в публичную собственность. Суд первой инстанции сослался на п. 15 ФСО II, назначил экспертизу по равновесной стоимости и взыскал с муниципального образования 43 672 256 руб., указав, что именно равновесная стоимость отражает особые условия отчуждения социально значимых объектов. Однако, далее апелляционный суд, учитывая баланс частных интересов конкурсных кредиторов должника и публичных интересов муниципального образования и его жителей, пришел к выводу о том, что компенсация в размере балансовой стоимости спорных объектов является разумной и соразмерной, при этом, судом принят во внимание значительный износ имущества (с учетом его целевого назначения, социальной значимости и состояния изъятых объектов), наличие у администрации обязанности несения значительных материальных затрат на ремонт, поддержание технического состояния коммунальных систем. Вышестоящие суды поддержали выводы апелляционного суда⁹.

Дело № А13-11199/2024 (Арбитражный суд Вологодской области)

В рамках банкротства МП «Пяозерское жилищно-коммунальное хозяйство» суд рассматривал требование конкурсного управляющего о взыскании равновесной стоимости имущества в размере 588 070 рублей, переданного муниципалитету, как компенсации за уменьшение конкурсной массы. Суд указав, что вопрос о размере рассматриваемой компенсации является оценочным и данная компенсация определяется исходя из фактических обстоятельств каждого конкретного спора, признал необходимость соблюдения баланса публичных и частных интересов, но отказался назначать экспертизу из-за незначительного расхождения между требуемой суммой и остаточной балансовой стоимостью (479 248 рублей 14 копеек), определив компенсацию по имеющимся в деле данным. Апелляционный суд указал, что установление компенсации в размере балансовой стоимости имущества на момент передачи его должнику в хозяйственное ведение, без учета накопившегося износа, привело бы в рассматриваемом случае к уплате должнику суммы без учета объективно произошедших изменений состояния имущества на дату его изъятия, влияющих на его стоимость. Вместе с тем остаточная стоимость имущества является той его стоимостью, которая учитывает изменение состояния имущества в процессе его эксплуатации¹⁰.

Дело № А29-3407/2020 (Второй арбитражный апелляционный суд)

В споре о нулевой арендной плате за имущество ООО «Интаводоканал» эксперт при отсутствии сопоставимого рынка аренды социально значимых объектов пришел к выводу о совпадении рыночной и равновесной стоимости аренды. Равновесная стоимость использовалась для анализа арендной ставки в условиях фактического отсутствия нормального рыночного ориентира. Перед экспертом поставлен вопрос: «Какова равновесная стоимость

⁹ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6e3c142e-5675-4381-ac93-3e4910c97b10/c4c9aac4-7b5b-4709-884d-24b9aaca4266/A13-1970-2021_20250801_Opredelenie.pdf

¹⁰ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/30c15654-036c-4807-b05f-70fd70c4accb/e3558d3e-e69c-433d-b8db-39fc7a47bbbe/A13-11199-2024_20250528_Opredelenie.pdf

аренды основных средств, переданных ОАО «Интаводоканал» по договору аренды от 06.06.2019 ООО «Акваград» по нулевой арендной ставке с учетом конкретного арендатора и с учетом непрерывного использования имущества?»¹¹. Также судами установлено, что у части переданного в аренду имущества отсутствует амортизация в силу окончания срока полезного использования. Между тем само по себе отсутствие амортизации и, следовательно, «индивидуальной» арендной платы у отдельных наименований переданного комплекса имущества не обязательно свидетельствует о существенном отклонении условий договора от рыночных значений. Судом округа акты нижестоящих судов отменены по правовым основаниям¹².

Дело № А51-1595/2024 (Арбитражный суд Приморского края)

Рассматривался спор о заключении договора купли-продажи 1/10 доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, учитывая тот факт, что истец уже владел 9/10 долями в этом объекте. В судебной экспертизе были определены как рыночная стоимость доли, так и равновесная стоимость, рассчитанная с учетом того, что приобретение 1/10 доли позволяло истцу объединить объект в полном объеме. ~~Равновесная стоимость рассчитана при условии приобретения остаточной доли конкретным сособственником и учете эффекта объединения прав.~~ Суд указал, что «определение стоимости доли в праве в размере равновесной стоимости, определенной линейным методом, произведено экспертом с учетом обстоятельство, владения истцом на праве собственности 9/10 долями в праве на исследуемое здание. Экспертом учтено, что при приобретении 1/10 доли истец увеличивает существующую долю до целого объекта, следовательно, включается эффект синергии в получении прибыли в дальнейшем»¹³. Вышестоящие суды поддержали выводы первой инстанции.

Дело № 33-15457/2025 (Московский городской суд, определение от 18.06.2025)

В апелляционном определении рассматривался наследственный спор о компенсации за долю в квартире. В судебной экспертизе наряду с рыночной стоимостью доли была указана равновесная стоимость без скидок на ликвидность доли при пропорциональном распределении стоимости имущества. Отклоняя доводы истца о несогласии с определенной судом первой инстанции суммы компенсации, судебная коллегия исходит из того, что при определении суммы компенсации следует руководствоваться рыночной стоимостью всего объекта и определять сумму, подлежащую компенсации, путем деления рыночной стоимости объекта, поскольку оценка рыночной стоимости доли в квартире как отдельного объекта осуществляется с целью реализации данной доли на открытом рынке, что предполагает уменьшение ее реальной стоимости с учетом указанных обстоятельств, тогда как в целях определения компенсации в случае признания доли малозначительной приведенные обстоятельства, понижающие ее стоимость, отсутствуют, и выкупаемая доля добавляется к доле истца, а не продается постороннему лицу¹⁴. Логика равновесной стоимости использована при компенсации доли между конкретными лицами.

¹¹ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4c03b388-c3bf-45bb-966e-2e94a0887767/43e8be7c-9e75-4ea5-984a-c7d83b651b2d/A29-3407-2020_20250523_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf

¹² https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4c03b388-c3bf-45bb-966e-2e94a0887767/3ecba5fe-5a75-413c-b9d5-8aab8de6e809/A29-3407-2020_20250905_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

¹³ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/5eacab4d-35d4-493f-8318-6f05d8e6c947/0e197562-0c4a-4e2d-82fb-64decd6b0fce/A51-1595-2024_20250217_Reshenie.pdf

¹⁴ <https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/cc1d18c0-00cd-11f0-9677-239399bac8eb>

Дело № 8Г-17770/2025 [88-18940/2025] (Первый кассационный суд общей юрисдикции, определение от 27.08.2025)

В определении рассматривался спор о доле в праве общей долевой собственности на нежилое помещение в связи с признанием данной доли незначительной. В заключении экспертов была определена рыночная стоимость доли и равновесная стоимость без скидок на ликвидность доли при пропорциональном распределении стоимости имущества. В спорах между сособственниками равновесная стоимость может использоваться как расчетная величина, отличающаяся от рыночной стоимости доли как самостоятельного объекта продажи. Изменяя решение суда первой инстанции в части размера компенсации за признанную незначительной долю в праве общей долевой собственности, суд апелляционной инстанции применил пропорциональное распределение стоимости общего имущества, указывая на недопущение неравенства положения сторон, возникновения неосновательного обогащения истца в результате приобретения права собственности на спорный объект недвижимости в целом¹⁵. При таких обстоятельствах принятие судом апелляционной инстанции решения о выплате компенсации без скидок на ликвидность доли, как при пропорциональном распределении стоимости имущества, соответствует нормам права, подлежащим применению при разрешении спорных правоотношений.

Дело № 8Г-19419/2025 [88-20354/2025] (Первый кассационный суд общей юрисдикции, определение от 27.08.2025)

В определении рассматривался спор между сособственниками жилого помещения. В судебном акте указана равновесная стоимость доли без скидок на ликвидность при пропорциональном распределении стоимости имущества. Равновесная стоимость использована для анализа компенсации между конкретными сособственниками, когда обычная продажа доли постороннему лицу не является моделью рассматриваемого отношения. Как указал суд, ... «в рассматриваемом случае применение понижающих коэффициентов при определении размера денежной компенсации, подлежащей выплате выделяющемуся собственнику, не допустимо»¹⁶.

Дело № А17-10988/2017 (Арбитражный суд Волго-Вятского округа)

Конкурсный управляющий просил передать объекты водоснабжения и водоотведения администрации и взыскать компенсацию в конкурсную массу. Суды исходили из того, что такие объекты в силу специального правового режима не могут оцениваться как обычный объект, свободно обращающийся на рынке, назначили судебную экспертизу по определению равновесной стоимости и, сославшись на п. 15 ФСО II, указали, что именно равновесная стоимость отражает особые условия их отчуждения. Также суд указал, что «экспертная оценка не всегда отражает реальную рыночную стоимость имущества, и, как правило, носит предварительный, предположительный характер». В проведенной судебной экспертизе «в заключении указано, что равновесная стоимость определяется вычитанием из стоимости, полученной в рамках затратного подхода, стоимости капитального ремонта конструктивных элементов. Эксперт учел, что исследуемое имущество создано приблизительно 1970-1980-х

15

https://1kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=41671898&case_uid=b404c268-d2c3-41ba-b0dd-c593067d141f&new=2800001&delo_id=2800001

16

https://1kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=41808034&case_uid=3fbb243d-a94d-4b1d-a43a-47d326cd32ad&new=2800001&delo_id=2800001

годах, и на момент исследования его полезный срок использования закончился. Средний износ составляет 60 процентов, однако, большая часть имущества находится в рабочем состоянии, но требует ремонта. При таких обстоятельствах эксперт принял минимальное значение стоимости ремонта в размере 38 процентов от восстановительного ремонта, поскольку объекты в совокупности находятся в пригодном к использованию состоянии, представляя собой единую систему водоснабжения и водоотведения, предполагающую последовательный ремонт разных узлов, что позволяет учесть минимальные затраты, для поддержания объектов в работоспособном состоянии»¹⁷.

Дело № А52-5236/2022 (Арбитражный суд Псковской области)

Рассматривалось оспаривание брачных договоров в банкротстве гражданина. При проверке неравноценности встречного исполнения (в результате заключения спорного брачного договора малоликвидные активы были переданы в единоличную собственность должника, а все иные высоколиквидные активы переданы в единоличную собственность его супруге) суды учитывали результаты экспертиз, а по доле в размере 100% в уставном капитале общества дополнительная экспертиза определила рыночную и равновесную стоимость оспариваемой доли в размере 1 руб¹⁸. В банкротном споре равновесная стоимость может использоваться при оценке корпоративной доли, если требуется установить экономическое содержание сделки между конкретными сторонами в ситуации, когда должник увеличил существующую долю до целого объекта.

Дело № А41-2937/2023 (Десятый арбитражный апелляционный суд)

Рассматривались разногласия в деле о банкротстве гражданина по вопросу начальной цены продажи 1/2 доли в праве собственности на квартиру. Финансовый управляющий предлагал одну стоимость, сособственник представил отчет оценщика, в котором отдельно была определена равновесная стоимость доли. «Однако финансовым управляющим не учтена продажа именно 1/2 доли имущества, что значительно влияет на покупательский спрос на имущество. Оценщиком же правомерно указано, что влияет на стоимость доли, а именно ее размер. Эта величина не гарантирует при проживании использование большей площади. Однако для покупателя размер доли имеет значение. Особенно если часть квартиры приобретается с целью инвестиций и впоследствии у покупателя в планах выкупить все жилье целиком...Если участникам долевой собственности не удаётся договориться, то на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным метрам, так как владелец ограничен в правах и комфорте при сожительстве с иными собственниками. Поэтому сделки происходят с неким дисконтом. После анализа объявлений оценщик делает вывод, что стоимость 1 кв. м доли ниже стоимости 1 кв. м обычной квартиры в среднем на 28,7%. Корреляционная зависимость дисконта от размера доли не выявлена»¹⁹. Суд учел, что реализуется именно доля в квартире, а не квартира целиком, и установил начальную цену продажи имущества в размере равновесной стоимости — 1 957 000 руб. В данном деле равновесная стоимость использована как ориентир для определения цены

¹⁷ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e34743ca-633b-4b62-a56d-c68ce52a9980/6d53f131-4d4b-41a9-b037-825a9691274d/A17-10988-2017_20240126_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

¹⁸ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/73d6d912-9173-4b54-948c-da7b1c24edc2/cc1f6f1b-13dd-4f6d-86d9-5703cde9f76e/A52-5236-2022_20251112_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf

¹⁹ https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/977b3f57-331c-4be3-a3a1-3b7d4322a3e9/e8ddad0d-ceff-4290-8894-3e29856e96bb/A41-2937-2023_20250808_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf

реализации доли в банкротстве, когда необходимо учитывать особенности оборота доли и интерес конкретного сособственника.

Дело № 2-2/2025 ~ М-2731/2024 (Бежицкий районный суд г. Брянска)

Рассматривался спор о признании доли в квартире незначительной, прекращении права собственности на нее и выплате компенсации. Ответчик возражал против определения компенсации через рыночную стоимость доли с дисконтом, указывая, что доля не продается на открытом рынке, а переходит между конкретными лицами. Судебная экспертиза определила как рыночную, так и равновесную стоимость 5/36 доли. «Из содержания заключения эксперта от ДД.ММ.ГГГГ, показаний эксперта С. в судебном заседании следует, что при определении рыночной стоимости доли применялась скидка к цене при продаже доли в праве в размере 31, 5 %, в связи с чем рыночная стоимость доли в праве собственности меньше равновесной стоимости указанной доли». При вынесении решения Суд исходил из следующего: «как указано в определении Первого кассационного суда общей юрисдикции от 01.08.2024 N 88-16891/2024, размер компенсации подлежит определению исходя из действительной стоимости всего жилого помещения на момент разрешения спора, а не посредством определения стоимости принудительно изымаемой доли отдельно, поскольку определение стоимости идеальной доли, изымаемой у собственника в отсутствие его согласия, с применением понижающих коэффициентов противоречит общеправовому принципу справедливости, так как собственник доли, признанной незначительной, лишается права получить в качестве компенсации ту денежную сумму, которую он получил бы в случае реализации всей квартиры в целом»²⁰.

Дело № 2-480/2025 (2-9845/2024;) ~ М-7135/2024 (Мытищинский городской суд Московской области)

Рассматривался спор между сособственниками о признании долей малозначительными и выплате компенсации по нескольким объектам недвижимости: квартире, земельному участку, жилому дому и гаражу. Судебная экспертиза по каждому объекту определила две величины: рыночную стоимость доли с учетом дисконта и равновесную стоимость без скидок на ликвидность доли при пропорциональном распределении стоимости имущества: «по квартире экспертиза указала: «рыночная стоимость (с учетом дисконта) 1/3 доли... составляет: 3 067 100,00 руб.; равновесная стоимость (без скидок на ликвидность доли, при пропорциональном распределении стоимости имущества) составляет 3 608 400 руб.» Аналогично по участку: рыночная стоимость 1 883 700 руб., равновесная — 2 070 000 руб.; по дому — рыночная 288 300 руб., равновесная указана как 316 800 руб. в тексте акта; по гаражу — рыночная 62 700 руб., равновесная 68 900 руб.²¹». При этом, судом установлены обстоятельства, свидетельствующие о наличии исключительного случая и необходимости в выплате денежной компенсации за его долю с утратой им права на долю в общем имуществе, только в отношении 1 объекта - гаража (он не может быть использован всеми сособственниками по его назначению без нарушения прав собственников). «Доля собственника ФИО2 незначительна, не может быть реально выделена (в том числе, по причине небольшой площади) и на протяжении длительного времени он не

²⁰ https://bezhitsky-brj.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=217018038&case_uid=2cd19496-2ce3-4815-be11-63305b981c74&delo_id=1540005

²¹ <https://sudact.ru/regular/doc/pmIM5pnTS3VQ/>

проявлял существенного интереса в использовании данного имущества»²². В отношении остальных объектов недвижимости в денежной компенсации отказано. Дело полезно как пример комплексного применения равновесной стоимости при расчете компенсации по нескольким объектам, когда доля переходит между конкретными участниками общей долевой собственности.

Дело № 2-4161/2024 ~ М-1250/2024 (Мытищинский городской суд Московской области)

Рассматривался спор о признании 1/4 доли в квартире малозначительной, выплате компенсации и прекращении права собственности на долю. Судебная экспертиза определила рыночную стоимость доли с учетом дисконта и равновесную стоимость без скидок на ликвидность при пропорциональном распределении стоимости имущества: «рыночная стоимость 1/4 доли... составляет: 1 420 000 руб. 00 коп. Равновесная стоимость (без скидок на ликвидность доли, при пропорциональном распределении стоимости имущества) 1/4 доли... составляет: 2 678 000 руб. 00 коп.»²³ Суд принял экспертное заключение как допустимое доказательство, однако в иске отказал, поскольку не увидел оснований для принудительного лишения права собственности другого участника в конкретных обстоятельствах. Это дело важно не как пример взыскания равновесной стоимости, а как пример ее использования в экспертизе и разграничения с рыночной стоимостью доли.

Дело № 2-2596/2025 (Железнодорожный районный суд г. Красноярск)

Рассматривался спор о признании доли малозначительной и о выкупе доли в жилом помещении. Судебная экспертиза определила рыночную стоимость доли в размере 310 000 руб., также в заключении в качестве комментария указана равновесная стоимость (стоимость без скидок на ликвидность доли, при пропорциональном распределении стоимости имущества) в размере 590 000 руб.²⁴ При этом эксперт прямо пояснил, что равновесная стоимость приведена «для справки» и «равновесная стоимости это расчетная стоимость доли от стоимости квартиры, пропорционально размеру доли, в данном случае рассчитана от рыночной стоимости квартиры в целом (7 080 000 руб. * <данные изъяты> = 590 000 руб.). При этом рыночная стоимость доли в праве на жилое помещение отличается от равновесной, поскольку к ней применяются корректировки (скидки) на ликвидность, что предусмотрено методическими рекомендациями. Данная методика расчета рыночной стоимости доли применяется потому, что при покупке на рынке квартиры в целом, возникает полное право собственности, а при покупке двумя или несколькими людьми, квартира делится на доли. При этом при продаже долей у приобретателей присутствует меньший интерес к покупке доли, нежели к квартире в целом, поэтому стоимость доли уменьшается путем применения скидок на ликвидность».. Суд в итоге взыскал именно рыночную стоимость доли — 310 000 руб., поэтому это дело показывает не

²² https://mitishy--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=1217357506&case_uid=be7cc898-87eb-495d-933f-4c9963388ea2&delo_id=1540005

²³ https://mitishy--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=1217256974&case_uid=bc659115-2af9-4393-bbfa-21652bb15e84&delo_id=1540005

²⁴ https://geldor--krk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=572050974&case_uid=8699d120-657c-4b95-8f48-cfaba8f673b4&delo_id=1540005

применение равновесной стоимости как размера компенсации, а ее отличие от рыночной стоимости доли.

Дело № 2-193/2025 (2-3479/2024;) ~ М-2382/2024 (Петроградский районный суд г. Санкт-Петербурга)

Рассматривался спор об обязанности заключить договор купли-продажи 1/2 доли квартиры для погашения задолженности по исполнительному производству. Судебная экспертиза определила рыночную стоимость квартиры, рыночную стоимость 1/2 доли и равновесную стоимость этой доли: «рыночная стоимость спорной квартиры составляет 34 740 000 рублей, рыночная стоимость 1/2 доли... составляет 14 760 000 рублей. При этом равновесная стоимость 1/2 доли... составляет 17 370 000 рублей²⁵». Суд отказал в иске, в том числе исходя из несоразмерности стоимости доли размеру задолженности: суд указал на необходимость «соблюдения принципа соотносимости объема требований взыскателя и мер принудительного исполнения... Поскольку по итогам проведенной судебной экспертизы установлено, что рыночная стоимость доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру (14 760 000 рублей) более чем в 4 раза превышает сумму непогашенной задолженности в рамках исполнительного производства (3 395 641,05 руб.), данный принцип нельзя признать соблюденным». Равновесная стоимость здесь использована в экспертизе как дополнительный показатель для анализа стоимости доли.

Дело № 2-125/2025 (2-2449/2024;) ~ М-446/2024 (Пушкинский районный суд г. Санкт-Петербурга)

Рассматривался иск о признании 1/8 доли в квартире незначительной, выплате компенсации и прекращении права собственности на долю. Судебная экспертиза определила рыночную стоимость доли 303 000 руб. и равновесную стоимость 571 000 руб. как компенсацию без скидок на ликвидность доли при пропорциональном распределении стоимости имущества. Суд прямо указал, что «определение стоимости идеальной доли, изымаемой у собственника в отсутствие его согласия, с применением понижающих коэффициентов противоречит общеправовому принципу справедливости, поскольку собственник доли, признанной незначительной, лишается права получить в качестве компенсации ту денежную сумму, которую он получил бы в случае реализации всей квартиры в целом»²⁶ Однако в иске было отказано, поскольку истец не внес требуемую сумму компенсации на депозит суда, прекращение его прав на вышеуказанную долю в любом случае является невозможным, поскольку будет являться нарушением его прав.

Дело № 2-44/2025 (2-741/2024;) ~ М-587/2024 (Пластский городской суд Челябинской области)

Рассматривался спор о прекращении права общей долевой собственности на 1/4 долю в автомобиле Mitsubishi Lancer 1.8 2008 года выпуска и выплате компенсации. В отличие от большинства найденных дел по квартирам, здесь согласно заключению специалиста равновесная стоимость (компенсация) применялась к доле в движимом имуществе —

²⁵ https://pgr--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=884831837&case_uid=4ab44e50-15c8-4b7a-96f2-36655228bd3a&delo_id=1540005

²⁶ https://psh--spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=933727431&case_uid=2425a60f-7e88-4c99-859a-f54893e3d736&delo_id=1540005

автомобиле как неделимой вещи: «рыночная стоимость автомобиля Mitsubishi Lancer 1.8... составляет 466000 руб., равновесная стоимость (компенсация) 1/4 доли в праве общей собственности на автомобиль составляет 116500 руб.»²⁷ Суд указал, что поскольку автомобиль Mitsubishi Lancer 1.8 является неделимой вещью, выделить долю в натуре невозможно, ответчик не заинтересован в пользовании спорного автомобиля, возможности использовать спорное имущество совместно истцом и ответчиком объективно нет, и взыскал равновесную стоимость (компенсацию) в размере 116 500 руб..

²⁷ https://plast--chel.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=746361858&case_uid=6051367a-367e-4d74-a52f-3e9e10483b85&delo_id=1540005

Приложение 2. Международная судебная практика

Международная практика, близкая по экономической логике к РВС

В деле *Simmons & Ors v Dresden* [2004] EWHC 993 (TCC) суд, анализируя результаты тендера и сопоставимые продажи, допустил, что существенно более высокая цена, предложенная конкретным покупателем, может объясняться тем, что такой покупатель является особым покупателем, то есть лицом, готовым заплатить выше рыночного уровня вследствие особой заинтересованности в объекте. Фактическая цена сделки и рыночная стоимость не всегда совпадают, если цена обусловлена индивидуальной ценностью актива для конкретного лица.²⁸

В деле *Martin v Martin* (2020) EWHC 49 суд разрешал спор между двумя братьями о распоряжении земельными участками и учел предложение особого покупателя, существенно превышавшее рыночную стоимость, как реально достижимую цену конкретной сделки. Предложение специального покупателя может быть учтено в качестве сопоставимого обстоятельства конкретных отношений сторон, не отождествляясь с типичной рыночной стоимостью.²⁹

В деле *SS v IS* [2023] EWHC 1544 (Fam) суд рассмотрел предложение особого покупателя, превышающее рыночную оценку, но не использовал его для определения итоговой стоимости доли, указав на необходимость учитывать переговорный контекст, потенциал роста и справедливость распределения имущественного интереса. Дело полезно для МР как пример того, что цена конкретного заинтересованного приобретателя может быть экономически значимой, но требует дополнительного анализа и не подменяет собой самостоятельную базу стоимости.³⁰

В деле *Dinglis v Dinglis* [2019] EWHC 3327 (Ch) суд указал, что оценка спорного пакета должна строиться не как продажа независимому третьему лицу, а как условная продажа между конкретными идентифицированными сторонами, при этом оставшийся пакет мог иметь особую стоимость вследствие получения полного контроля. Стоимостный анализ строится не на гипотетическом рынке, а на параметрах сделки между конкретными участниками.³¹

В деле *Devon Commercial Property Ltd v Barnett and Belcher* [2019] EWHC 700 (Ch) (параграф 244-246) суд прямо воспроизвел определения *special purchaser* и *special value* из Красной книги (RICS) и признал, что *Aston Manor* являлась особым покупателем, поскольку была действующим арендатором, владела технологическим оборудованием и вела соответствующую производственную деятельность на объекте. Суд также признал наличие у такого покупателя преимуществ, связанных со стоимостью объединения (*marriage value*) и иными характеристиками, недоступными обычным участникам рынка. В английской судебной практике категории особого покупателя и специальной стоимости рассматриваются как допустимые факторы, способные обосновывать цену сверх рыночной стоимости, хотя само по себе это дело не формулирует равновесную стоимость как самостоятельную стоимостную базу.³²

²⁸ <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2004/993>

²⁹ <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2020/49>

³⁰ <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2023/1544>

³¹ <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2019/3327>

³² <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2019/700>

Международная практика по смежным конструкциям

В деле Phillips v Brewin Dolphin Bell Lawrie Ltd [2001] 1 WLR 143 Палата лордов рассматривала сделку по заниженной стоимости и вопрос о том, какое встречное предоставление получила компания. При оценке встречного предоставления учитывается реальная экономическая конструкция сделки, включая связанные соглашения, а не только формальная цена. При анализе равновесной стоимости также учитывается не только номинальная цена, но и выгоды, обязанности и риски, фактически переходящие между сторонами.³³

В деле Re MC Bacon Ltd [1990] BCC 78 рассматривался вопрос о том, является ли предоставление обеспечения сделкой по заниженной стоимости. Суд разграничил сделки по заниженной стоимости и предпочтение кредитора, указав, что при предоставлении обеспечения компания не обязательно передает стоимость вовне, а меняет характер требований кредитора. Экономический анализ не должен подменять содержание операции общей оценкой ухудшения положения должника: не всякое изменение структуры обязательств означает передачу актива по заниженной стоимости.³⁴

В деле BFP v Resolution Trust Corp., 511 U.S. 531 (1994), Верховный суд США рассматривал понятие разумно равноценного встречного предоставления (reasonably equivalent value) при продаже недвижимости в рамках обращения взыскания. Суд указал, что разумно равноценное встречное предоставление в таком контексте не обязательно совпадает с обычной рыночной стоимостью, поскольку принудительная продажа происходит в иных условиях. Отклонение от рыночной стоимости само по себе не означает дефект сделки, если правовой и экономический контекст объясняет иную модель определения стоимости.³⁵

В деле El-Husseiny and another v Invest Bank PSC [2025] UKSC 4 Верховный суд Великобритании рассматривал применение правил о сделках по заниженной стоимости и сделках, направленных на причинение вреда кредиторам, когда должник действовал через подконтрольные компании. Суд указал на широкий подход к понятию сделки или договоренности, если в результате уменьшается стоимость имущества, доступного кредиторам. Оценка экономической оправданности сделки и ее последствий требует учета не только непосредственной передачи актива, но и изменения имущественного положения сторон и кредиторов.³⁶

В деле Wight and Moss v CIR / IRC (The Nellie Wight case) рассматривалась оценка неделимой доли в имуществе с учетом положения другого собственника. Данная практика полезна для настоящих МР как зарубежный ориентир по оценке долей в общей собственности: наличие собственника или потенциального специального покупателя может влиять на стоимость доли, однако такой вывод должен опираться на фактические обстоятельства и доказательства, а не на абстрактное предположение о любом возможном интересе. В последующей практике, включая Walton (Executor of J H Walton Deceased) v IRC [1995] STC 68, подход к учету special purchaser был уточнен: специальный покупатель должен быть способен и готов приобрести актив на дату оценки, а его существование должно быть известно рынку.³⁷

³³ <https://publications.parliament.uk/pa/ld200001/ldjudgmt/jd010118/intern-1.htm>

³⁴ <https://www.gov.uk/guidance/technical-guidance-for-official-receivers/31-antecedent-recoveries>

³⁵ <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/511/531/>

³⁶ <https://supremecourt.uk/cases/judgments/uksc-2023-0080>

³⁷ <https://www.gov.uk/guidance/inheritance-tax-manual/practice-note-2-undivided-shares> , <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/capital-gains-manual/cg16352>