



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Оценщика!*

Оценщик в судебных спорах о портовых активах: эксперт или жертва?

Конференция «Актуальные вопросы
судебной экономической экспертизы»

Санкт-Петербург, 2026

СПИКЕР

Сотников Роман Николаевич

Руководитель проектов в сфере портовой
инфраструктуры и водного транспорта,
ООО «Институт проблем предпринимательства»

Квалифицированный оценщик,
судебный эксперт

Соавтор практического руководства по оценке
гидротехнических сооружений

<http://ipp.spb.ru>

+7(812) 703-40-90, +7(911) 154-09-97





Вопросы к рассмотрению

01

Специфика портовых активов как объектов оценки

Ограниченный оборот, неразрывная связь с тыловой зоной, отсутствие конкурсных процедур, договор аренды

02

Отчет об оценке – зона конфликта встречных интересов

Типичные условия договора аренды, капитальный ремонт, экспертиза СРО ничего не значит

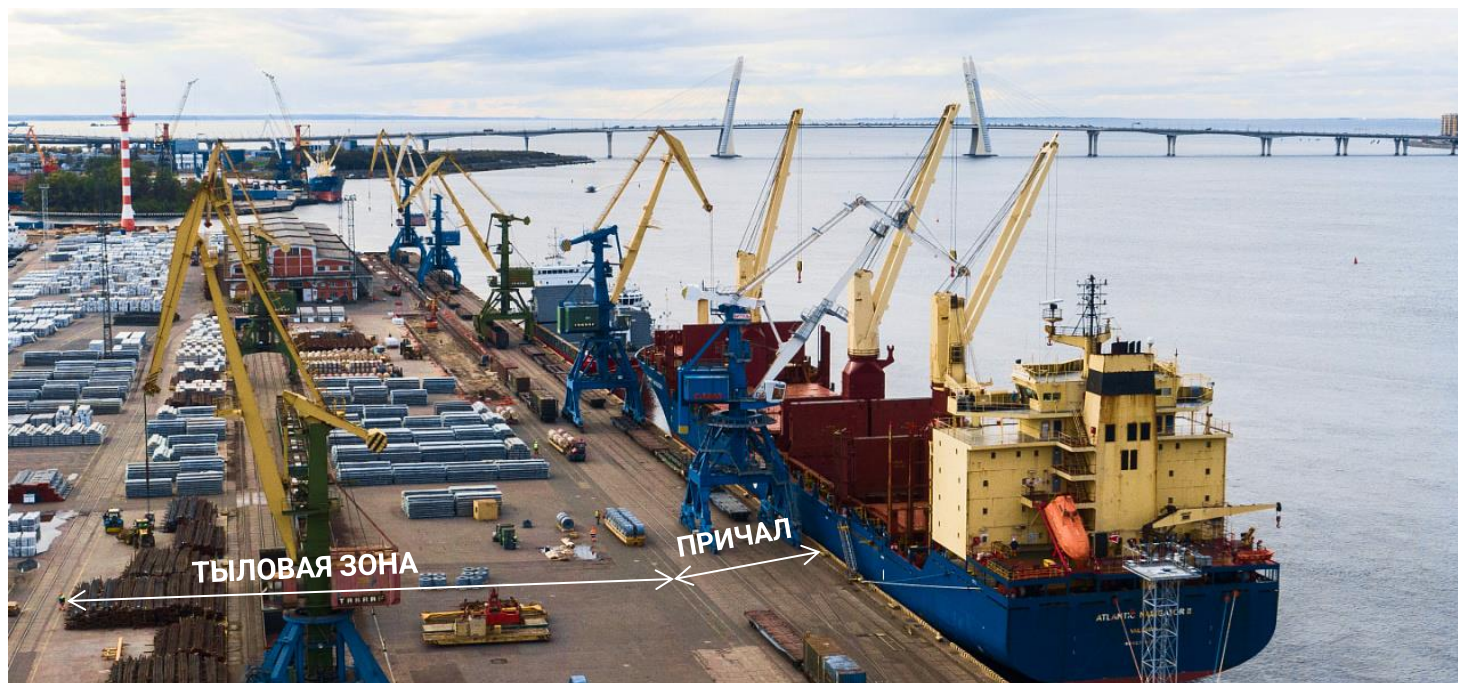
03

Судебная практика на примерах

Признание отчета об оценке недостоверным. Зона риска оценщика. Защита интересов в суде.

Специфика портовых активов

Основной актив морского порта – гидротехнические сооружения: причалы, пирсы, защитные сооружения (молы, дамбы), подходные каналы, позволяющие обслуживать морские суда (пассажирские и грузовые). Причал – только часть грузового терминала.



Просто, но дорого

Грузовые причалы в большинстве своём не являются конструктивно сложными сооружениями, но они очень ресурсоёмки при создании, что отражается на стоимости их строительства. Как правило, только вертикально интегрированные холдинги могут позволить себе строительство собственных портовых терминалов.



Особенности грузовых причалов как объектов оценки

- Причалы чаще находятся в федеральной собственности.
- Тыловая зона принадлежит стивидорным компаниям.
- Различный состав объектов оценки по наполнению и разграничению собственности (на причале в федеральной собственности одновременно может находиться частное имущество (крановые пути, ж.д пути, покрытие причала и т.п.).
- Физический износ объектов определяется специализированными организациями и не линейный, возможны колебания как в сторону увеличения, так и уменьшения.
- Широкий диапазон номенклатуры грузов и видов перегрузочного оборудования.
- Существуют как специализированные терминалы, обладающие узкой специализацией и высоким грузооборотом, так крайне незагруженные, работающие только несколько месяцев в году – Певек, Анадырь.



Особенности грузовых причалов как объектов оценки

Ограниченный оборот

Государственные
ГТС не подлежат
передаче в частную
собственность

Субаренда не
может быть дороже
основной аренды и
ЗУ, и ГТС

Закрытый рынок

Специальный режим эксплуатации

Только целевое
использование,
предусмотренное в
паспорте ГТС

Передача в аренду

Почти всегда
долгосрочная аренда

Как правило, аренда
без торгов - при
неразрывной связи со
смежным объектом

Требуется
независимая оценка



Особенности договора аренды ГТС

- Срок аренды - как правило 49 лет.
- Устанавливается минимальный объем перевалки (либо компенсационный платеж).
- Предусмотрена безусловная ежегодная индексация арендной платы.
- Бесспорное право пересмотра арендной платы каждые 3 года на основании отчета об оценке.
- В ряде случаев КР лежит на Арендаторе, что существенно снижает арендные платежи. Однако, при расторжении договора предусмотрена сумма компенсации на сумму не выполненного капитального ремонта.



Зоны конфликта

- Высокая стоимость сооружений.
- Эффект низкой базы прошлых лет в ряде случаев порождает относительно высокий рост арендной платы.
- Бесспорный пересмотр арендной платы, предусмотренный договором, по факту не защищает арендодателя от риска оспаривания величины арендной платы. Арендаторы этим пользуются.
- Отчет об оценке и представленные результаты в нём становятся предметом судебной дискуссии.
- Привлеченные сторонами специалисты и эксперты в суде, независимо от уровня квалификации и знаний в области оценки ГТС, влияют на риск признания результатов оценки недостоверными.
- Наличие экспертизы СРО на отчет об оценке часто не имеет влияния на принятие судебных решений.



Кейс «Онежская»

Рост арендной платы за пирс в 120 раз – «эффект низкой базы».

Иск арендатора о признании незаконным увеличение арендной платы.



Риски оценщика – признание отчета об оценке недостоверным и риск рекламации ФГУП «Росморпорт» по результатам судебного решения.

Судебная экспертиза vs Отчет оценщика

Ключевая проблема: В судебном споре даже очень качественный отчет оценщика чаще уступает даже откровенно плохому экспертному заключению.

- суды чаще принимают экспертизу как процессуальное доказательство, а отчет только как форму защиты своей позиции;
- грубые ошибки в методологии оценки нередко игнорируются;
- рецензии СРО и профессиональные возражения имеют очень ограниченный вес;
- эксперты могут «исправлять» отдельные технические ошибки, сохраняя спорный вывод;
- итоговая стоимость часто определяется компромиссно, без полноценного обоснования. «Удобно суду, удобно эксперту».

Частые приёмы некачественной экспертизы

- занижение арендной платы через спорные аналоги;
- игнорирование глубин, назначения, состояния и местоположения;
- завышение износа и снижение грузооборота;
- Копирование всего качественного отчета об оценке с заменой одного параметра без должного обоснования (например, использование Ккап 1,5%).



Кейс «Каспий»

Иск арендодателя о взыскании арендной платы на сумму 43 млн рублей на основании достаточно качественного отчета об оценке.



Риски эксперта – признание экспертизы недопустимым доказательством. Эксперт как сапёр – «ошибается» один раз. Сильные юристы в будущем будут «подсвечивать» любые негативные решения в отношении эксперта.

Асимметричность возможностей

Суды продолжают учитывать стоимость экспертизы как значимый фактор при выборе экспертной организации

Возникающий дисбаланс:

- недобросовестные участники могут предлагать суду «дешевых» экспертов;
- слабые эксперты, как правило, несут минимальные репутационные риски (были случаи, когда предлагали экспертную организацию с регистрацией в гараже);
- низкая цена экспертизы чаще сопровождается низким качеством выводов;
- квалифицированный узкоспециализированный эксперт объективно стоит дороже;
- публичная и адекватная стоимость качественной экспертизы может восприниматься судом как менее привлекательная.

Вывод: добросовестная позиция ограничена процедурными рамками, тогда как недобросовестное ценовое демпингование экспертных услуг способно ослаблять позицию квалифицированного эксперта в суде.



Кейс «Восток»

Иск арендатора о признании недействительным установления нового размера арендной платы. Цена иска 64 млн рублей, рост на 193%.



Все судебные процессы очень длительны: 3 – 5 лет. Оценщик перманентно вовлечен в процесс, вынужден участвовать с целью сохранения своей профессиональной репутации. Но результат не очевиден.

Особенности экспертизы по кейсу «Восток»

Некоторые цитаты из пояснений эксперта, заключение которого было принято без каких-либо замечаний со стороны суда, несмотря на большое количество профессиональных замечаний, отраженных в рецензиях и отзывах.

Положения договора аренды о распределении обязанностей по ремонту между арендодателем и арендатором не влекут изменения размера арендной платы.

Данные АО «XXX», как крупнейшего публичного оператора региона объективно отражают общие рыночные тенденции и условия ведения бизнеса в портовой инфраструктуре порта. В отличие от этого, финансовые показатели отдельного арендатора (АО «YYY») отражают его индивидуальную эффективность.

Эксперт не принял за основу данные о физическом износе из обследования за сентябрь 2023 года (16,64%, 19,52%, 19,39%) по следующим причинам: Хронологическое несоответствие. Дата определения стоимости 29 декабря 2022 года....Рассчитанные экспертом значения износа (30% и 26,61%) находятся в диапазоне «ограниченно-работоспособное» состояние, что соответствует профессиональной практике оценки ГТС и обеспечивает объективную рыночную оценку. Данный подход основан на профессиональном суждении и полностью соответствует ФСО.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Сотников Роман Николаевич

<http://ipp.spb.ru>

+7(812) 703-40-90, +7(911) 154-09-97

