

# По независимым оценкам

Как привлечь стороннего специалиста в медиацию для оценки имущества

Ирина Вишневская, управляющий партнер ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», член экспертного совета и дисциплинарного комитета СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков», профессиональный оценщик, судебный эксперт, профессиональный медиатор



Большая часть споров так или иначе выражается в денежных требованиях. В судебном процессе вопрос о стоимости решается путем назначения судебной экспертизы. А что делать, если стороны готовы пойти в медиацию, но каждая имеет свой взгляд на цену спорного имущества?

## Может ли участвовать в процедуре оценщик

Оценщик вправе участвовать в медиации, при этом его привлечение для урегулирования спора неизбежно влечет

за собой не одну, а целый ряд медиативных сессий.

Согласно ч. 1 ст. 169 ГПК РФ и ч. 1 и 2 ст. 13 закона о медиации, если стороны переходят в процедуру в ходе судебного разбирательства, суд может отложить рассмотрение дела на срок,

не превышающий 60 дней. В исключительных случаях в связи со сложностью спора и с согласия медиатора отложение дела допускается на срок до 180 дней.

Этого достаточно, чтобы выполнить оценку практически любого вида имущества.



**Если оценщик имеет еще и подготовку в области альтернативного урегулирования споров, это сформирует максимально благоприятную рабочую атмосферу в ходе медиации.**

## Как выполняется оценка

Не нужно ожидать, что оценщик придет в процедуру и быстро без запинки ответит на вопросы, сколько стоит квартира, дом или акции завода.

Оценщик не волшебник, его работа связана с анализом информации и применением оценочных методов. Это и исследование качественных и количественных характеристик имущества, и анализ рынка, и мониторинг информации об аналогах, и

проведение математических расчетов (встречаются достаточно сложные финансовые модели), и поиск информации в справочниках, и др.

Поэтому привлечение оценщика предполагает определенный алгоритм действий.

## Подготовительная стадия

Поскольку у сторон спора должно быть доверие к медиатору как к стороне незаинтересованной, предлагать кандидатуру оценщика лучше именно посреднику. В ходе

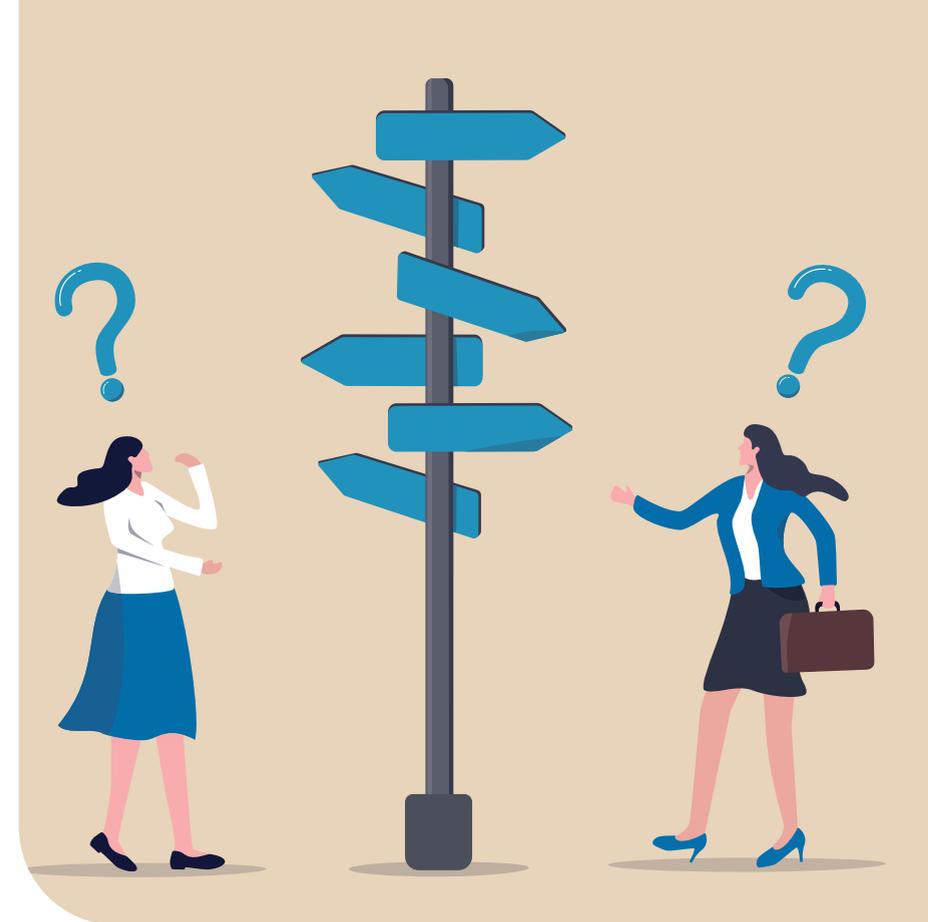
подготовки к процедуре медиатор может рекомендовать сторонам рассмотреть одно или два резюме оценщиков, в профессионализме которых он уверен.

Конечно, медиатор должен предварительно связаться со специалистом и проверить его на наличие конфликта интересов (нет ли у него в настоящее время сотрудничества со спорящими сторонами, не является ли он родственником, штатным сотрудником — текущим или бывшим — для сторон спора).

Стороны по своему усмотрению и по договоренности выбирают оценщика. Медиатор заранее предупреждает: участие специалиста в процедуре и то профессиональное суждение, которое он выдаст в качестве результата, следует принять как безусловные и неоспоримые.

Форма участия оценщика в процедуре обговаривается заранее: очно или посредством видео-конференц-связи. Также обсуждается оплата участия, которая обычно депонируется сторонами медиатору.

Участие оценщика включается отдельным пунктом в соглашение о проведении медиации (с указанием его фамилии, имени, отчества, сведений о членстве в



**Обычно стороны, которые пришли в медиацию и намерены договориться, охотно предоставляют информацию и документы о спорных объектах.**



саморегулируемой организации оценщиков, страховом полисе, стаже работы в области оценочной деятельности и др. информации). Для этого в типовом Соглашении о медиации есть раздел, описывающий порядок встреч (сессий) и состав их участников.

## Первая сессия

На первых этапах процедуры, когда стороны высказывают свое видение конфликта, оценщик остается пассивным слушателем. Его задача — понять суть спора и какие вопросы, связанные с имуществом, являются для сторон важными или болезненными.

Задача медиатора — так направить разговор участников, чтобы получить максимум информации об активах и их особенностях.

Стороны спора могут задать оценщику вопросы, касающиеся методик оценки, справочной литературы, особенностей учета тех или иных факторов, источников информации, которые используются и пр.

Медиатор может способствовать тому, чтобы в повестку обсуждения сторон был включен вопрос о формировании технического задания на оценку. По сути, задание это и есть список тех важных факторов в отношении спорного имущества, которые стороны обсуждают.



Оценщик в ходе процедуры может сформулировать перечень документов и информации, которые требуются для оценки, или (в случае невозможности предоставления информации) получить сведения о качественных и количественных характеристиках объекта.

### Акцент на независимость

Первая сессия закончена, и оценщик уходит работать. Его задача — определить стоимость спорных активов. Документы для оценки он получает только через медиатора. Соблюдая принцип независимости, аналогично назначенному судом эксперту, который общается со сторонами только путем направления ходатайств в суд, оценщик в медиации общается только с посредником и через

него получает запрошенные документы.

Результатом работы оценщика является не отчет об оценке, по форме и содержанию соответствующий требованиям закона № 135 «Об оценочной деятельности», а профессиональное суждение, содержащее как возможный интервал стоимости спорного имущества, так и итоговое значение (по мнению оценщика) в рамках этого интервала. Все зависит от того, что захотят стороны в ходе первой сессии при формировании задания на оценку: оценить только интервал или также итоговое значение.

### Вторая сессия

Согласно предварительным договоренностям со сторонами, профессиональное суждение оценщика не

подлежит ни рецензированию, ни оспариванию. Это суждение в виде интервала стоимости дает возможность договориться об итоговом значении актива как внутри интервала, так и за его пределами.

Например, цена недвижимости по мнению оценщика составляет от 10 до 15 млн рублей. В итоговой договоренности может быть указана стоимость, которая устраивает обе стороны конфликта — допустим, 12 млн рублей (внутри интервала) или, напротив, 7 млн рублей (меньше нижней границы интервала).

### Границы не препятствие

Почему при договоренности стороны иногда выходят за границы рыночной стоимости, определенные оценщиком?

Объясняется это целым набором факторов, которые являются для сторон существенными, а иногда и определяющими. При этом такие факторы не всегда можно выразить в виде математики, т. е. они не являются ценообразующими в смысле теории оценки, которыми — оперируют специалисты-оценщики, когда применяют скидки или надбавки в расчетах.

Таким образом, профессиональное суждение оценщика в виде интервала стоимости актива (и/или итогового значения стоимости в рамках установленного интервала) не является препятствием для установления любого иного значения, устраивающего обе стороны спора.

Если оценщик обозначает рыночную стоимость, а стороны договорились об иной, эта цена также имеет свое определение в законодательстве.

### Равновесная стоимость

Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 был утвержден федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». В этом стандарте законодатель ввел новый вид, ранее не применявшийся, нигде в иных законодательных актах пока отражения не нашедший, — равновесная стоимость.

Равновесная стоимость — денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки.

В отличие от рыночной, такая стоимость отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые будут получены по итогу. Поэтому при ее определении необходимо учитывать предполагаемое

сторонами использование объекта и иные условия, относящиеся к конкретным обстоятельствам.

Оценочное сообщество долго и бурно обсуждало, где и каким образом рассчитывать равновесную стоимость, если ни в одном нормативном акте такое понятие не определено, а методики расчета не существует. Законодателя всегда интересовала справедливая стоимость даже в тех вопросах, которые, казалось бы, далеки от рыночных условий (например, цена товаров у единственного поставщика по госконтракту или стоимость активов для продажи в банкротстве посредством торгов).

В случае же с медиацией как раз соблюдаются все условия равновесной стоимости, т. е. это та цена, при которой соблюден баланс интересов сторон в конкретном споре. В медиативном соглашении стоимость спорного имущества вполне может быть названа равновесной.

## Где найти хорошего оценщика?

И напоследок поговорим о том, как медиатору выбрать специалиста.

Рекомендую прислушиваться к советам коллег, проводивших медиации с приглашением оценщиков. Хотя смело можно утверждать, что такие процедуры — единичные случаи.

Также многие юристы и адвокаты работают с оценщиками и экспертами на постоянной основе.

Думаю, это лучшие варианты для поиска специалиста. ■