Бакулина Анна Александровна. Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременения: диссертация ... доктора Экономических наук: 08.00.10 / Бакулина Анна Александровна;[Место защиты: ФГОБУВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»], 2017

**Содержание к диссертации**

Введение

**ГЛАВА 1 «Собственность» как базисная категория оценочной деятельности 224**

1.1 Эволюционный анализ современных теорий собственности 22

1.2 Классификация объектов собственности, форм собственности и способов реализации права собственности 40

1.3 Стоимость объектов собственности и методологические подходы к оценке права собственности 55

Выводы по 1 главе 71

**ГЛАВА 2 Система ограничений и обременений собственности и их влияние на стоимость 75**

2.1 Сущностные особенности понятий «обременение» и «ограничение» и их стоимостные аспекты 75

2.2 Классификация обременений и ограничений и анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов собственности с обременениями 90

2.3 Влияние ограничений и обременений на стоимость объектов собственности 105

Выводы по 2 главе 120

**ГЛАВА 3 Методологические основы создания многофакторной модели стоимостной оценки объектов собственности с учетом их обременения 124**

3.1 Собственность в процедурах исполнительного производства и несостоятельности (банкротства) 124

3.2 Методические подходы к установлению взаимосвязи оценочной деятельности с исполнительным производством и институтом несостоятельности 137

3.3 Многофакторная модель стоимостной оценки объектов собственности с обременением 153

Выводы по 3 главе 170

**ГЛАВА 4 Направления совершенствования механизма стоимостной оценки имущества должника на основе зарубежного опыта и российской практики 173**

4.1 Зарубежный опыт организации механизма оценки стоимости имущества должника 173

4.2 Проблемы российской практики оценки стоимости имущества должника и методы их решения 188

4.3 Анализ российской судебной правоприменительной практики и направления ее совершенствования в области стоимостной экспертизы .207

Выводы по 4 главе 216

**ГЛАВА 5 Развитие методологии стоимостной оценки объектов собственности с обременением219**

5.1 Совершенствование модели оценки стоимости объектов собственности с учетом обременений 219

5.2 Методические рекомендации по стоимостной оценке объектов собственности с учетом обременений и ограничений 235

5.3 Обоснование величин дополнительных корректировок при оценке имущества должника, обремененного арестом 246

Выводы по 5 главе 267

Заключение .270

Список литературы 276

* [Стоимость объектов собственности и методологические подходы к оценке права собственности](http://www.dslib.net/finansy/metodologicheskie-osnovy-ocenki-stoimosti-obektov-sobstvennosti-s-uchetom-ih.html#7635511)
* [Классификация обременений и ограничений и анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов собственности с обременениями](http://www.dslib.net/finansy/metodologicheskie-osnovy-ocenki-stoimosti-obektov-sobstvennosti-s-uchetom-ih.html#7635512)
* [Методические подходы к установлению взаимосвязи оценочной деятельности с исполнительным производством и институтом несостоятельности](http://www.dslib.net/finansy/metodologicheskie-osnovy-ocenki-stoimosti-obektov-sobstvennosti-s-uchetom-ih.html#7635513)
* [Анализ российской судебной правоприменительной практики и направления ее совершенствования в области стоимостной экспертизы](http://www.dslib.net/finansy/metodologicheskie-osnovy-ocenki-stoimosti-obektov-sobstvennosti-s-uchetom-ih.html#7635514)

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** Практика показывает, что в таких сферах  
финансово-экономического сектора, как: залоговая деятельность, исполнительное  
производство, банкротство, происходит недооценка объектов собственности, вследствие  
чего интересы и права инвесторов, собственников, взыскателей имущества и иных  
субъектов указанных отношений оказываются незащищенными, что становится одним из  
главных факторов, влияющих на отток финансовых ресурсов в этих сегментах. Данные  
факты послужили предпосылкой необходимости проведения исследования,

ориентированного на совершенствование методологического инструментария при оценке объектов собственности с учетом обременений и ограничений, поскольку именно объекты подобного рода выступают в роли ключевых элементов отношений между субъектами в указанных выше областях финансово-экономического сектора. В условиях рыночной экономики проблемы определения стоимости объектов собственности оказывают существенное влияние на уровень капитализации компании. Однако существующая методология, а также методы оценки стоимости объектов собственности не учитывают особенности различных сегментов рынка, один из которых связан с объектами собственности, имеющих обременения различного характера (находящиеся в процедуре конкурсного производства, банкротства, в процессе исполнительного производства). Этот сегмент рынка имеет свои специфические (особые) условия функционирования и ограничения в пользовании, а также иных субъектов (покупателей и продавцов).

В рамках исполнительного производства очень большое влияние на стоимость оказывает связанность активов. В частности, при реализации части имущества, входящего в имущественный комплекс, происходит обесценение оставшегося после реализации имущества, что не обеспечивает стоимостного прироста финансовых ресурсов в рамках исполнительного производства. Так, по данным Федеральной службы судебных приставов, отношение стоимости реализованного имущества и переданного взыскателям к общей сумме, взысканной судебными приставами-исполнителями (за исключением суммы, добровольно перечисленной должниками), имеет тенденцию к росту и составляет по годам: с 4,4% в 2010 г. до 31,4% в 2015 г.

В условиях роста количества должников и увеличения непрофильных активов в банковском секторе оценка залогового имущества является одним из факторов развития

кредитования, повышения качества кредитных портфелей, эффективности взыскания задолженности. При обесценении залогов растет количество проблемных банков, которые, в свою очередь, пытаются при оценке залогов использовать понижающие коэффициенты к рыночной стоимости имущества. Существующие методики оценки объектов собственности позволяют только распределять средства, имеющиеся у должника или вырученные от продажи его имущества, на погашение кредиторской задолженности и определять долю погашения в стоимостном выражении. Наличие унифицированной общепринятой и доступной методики оценки объектов собственности в качестве приложения к кредитному договору позволило бы значительно снизить издержки на оспаривание стоимости обремененного имущества в процессе судопроизводства.

Методологический инструментарий оценки имущества с обременением необходим:

- в отношении предприятий-банкротов, а также для минимизации рисков по  
преднамеренному банкротству хозяйствующих субъектов. Именно при недооценке  
стоимости осуществляются рейдерские захваты организаций, а также преднамеренные и  
фиктивные банкротства экономически устойчивых хозяйствующих субъектов. В своем  
выступлении 18 апреля 2016 года Председатель Счетной палаты Российской Федерации  
Голикова Т.А. акцентировала внимание на том, что в случае эффективной реализации  
методики по оценке рыночной стоимости имущества предприятий-банкротов, государство  
сможет сократить дефицит бюджета и направить высвобожденные бюджетные средства на  
выполнение социально-значимых программ развития экономики;

в условиях государственной политики стимулирования импортозамещения, что также связано с интенсивным кредитованием, залогами имущества, увеличением доли активов с обременением;

согласно национальному докладу «О ходе и результатах реализации в 2014 году государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы» для реализации активной политики государства по развитию агропромышленного комплекса1 (повышению финансовой устойчивости организаций, устойчивому развитию сельских территорий, воспроизводству и повышению эффективности использования в сельском

1Об утверждении национального доклада «О ходе и результатах реализации в 2014 году государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы»: [Распоряжение Правительства Российской Федерации от 06 мая 2015 г. №803-р] [Электронный ресурс] // Сайт Правительства России. – Режим доступа: (дата обращения: 16.05.2016).

хозяйстве земельных ресурсов2), в результате которой будет расти количество, как собственников земли, так и арендаторов на условиях долгосрочной аренды. Как следствие, будет развиваться процесс кредитования, появятся залоги в качестве объектов собственности с соответствующим обременением, которые будут формировать свой сегмент рынка и новый класс собственников;

- в связи с международными санкциями, выступающими как элемент неоформленного обременения, влияющего на стоимость объектов собственности, а также проблемами, связанными с владением, пользованием и распоряжением собственностью в республике Крым (наличием де-факто ограничений в обороте объектов собственности).

Отсутствие методологических основ, связанных с оценкой объектов собственности с обременениями, ведет к искажению их стоимости, как базисной категории оценочной деятельности, направленной на защиту интересов государства, обеспечение его стабильного финансово-экономического развития.

Все это приводит к настоящей научной проблеме - разработке методологии оценки объектов собственности с учетом обременений как обособленном сегменте рынка с особыми условиями функционирования и ограничениями, а также необходимости разработки федерального стандарта оценки имущества должника, что и предопределяет актуальность диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы**. В силу многогранности объектов оценки диссертационное исследование носит межпредметный характер, что потребовало проанализировать научные достижения зарубежных и отечественных ученых в области экономики и финансов.

Предметом исследования в XVIII – XIX вв. философов, историков, экономистов, юристов, политиков и политологов, в частности Р.Коуза, И.Лакатошу, К.Маркса, А.Оноре, А.Смита, Ф.Энгельса, Д.Юма и др. являлись сущность собственности, отношения собственности, право собственности, институт собственности. В соответствии с институциональной моделью собственность отражается в развивающейся социальной системе и ее институциональной (нормативной) составляющей, а основу собственности

2 Об особенностях предоставления гражданам земельных участков в Дальневосточном федеральном округе и о  
внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: [федеральный закон № 119-ФЗ  
принят Государственной Думой 22 апреля 2016 года, одобрен Советом Федерации 27 апреля 2016 года] [Электронный  
ресурс] // СПС «Консультант Плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа:

(дата обращения: 16.05.2016).

представляет человек социальный (общественный). В рамках неоинституционализма  
получает свое развитие проявление собственности в финансовой сфере через элементы  
пучка прав собственности. Данной проблемой занимались такие экономисты и  
финансисты, как: Д.А.Аллахвердян, А.Алчян, У.Баффет, Л.Беккер, О.Бем-Баверк, З.Боди,  
М.Габелли, Г.Демсец, Р.Мертон, Д.Норт, А.Оноре, Р.Познер, В.М.Родионова,

М.В.Романовский, Б.М.Сабанти. В рассмотренных научных школах собственность представляет собой достаточно сложный, многогранный феномен, охватывающий как определенные отношения и исторически изменчивые формы их проявления, так и институты, регулирующие эти отношения, а также принципы, на которых они строятся. Отделение собственности от управления необходимо для получения максимального стоимостного эффекта от ее использования, а финансовая система представляет собой совокупность рынков и других институтов, которые используются для заключения финансовых сделок, обмена активами, объектами собственности и рисками.

Основные теоретико-методологические вопросы, связанные с понятием имущества и  
оценки его стоимости, освещены такими авторами, как: А.Н.Асаулом, Н.Ордуэем,  
Дж.Фридманом, Г.Харрисоном. Специфика функционирования и развития рынка оценки  
активов рассматривается в работах А.Г.Грязновой, М.А.Эскиндарова, М.А.Федотовой,  
Т.А.Федоровой, Т.В.Тазихиной, В.В.Григорьева, И.Т.Балабановой, B.C.Занадворова и  
A.B.Занадворовой, И.А.Астраханцевой, Г.М.Стерника, Н.М.Синициной, Е.И.Тарасевича,  
Ю.В.Козыря, А.О.Селливана, Т.В.Тепловой, И.В.Ивашковской, Ф.М.Шеррера, Д.Росса и  
др. Основные теоретические и методические аспекты оценки имущества заложены в трудах  
таких зарубежных ученых, как: Дж.К.Эккерта, В.Петти, Т.Коупленда, Дж.Муррина,  
Дж.Фридмана. Теоретические и методические проблемы оценки рыночной стоимости  
различных типов объектов имущества освещены в трудах отечественных авторов:  
В.И.Петрова, А.А.Варламова, В.А.Горемыкина, П.Г.Грабового, C.B.Грибовского,

С.П.Коростелева, В.Н.Кошмана, JI.A.Лейфера, Г.И.Микерина, В.Н.Мокиной, Е.С.Озерова, и др.

С развитием экономических отношений категорию собственности стали связывать, в том числе и с ее обременениями и ограничениями. Однако методики учета обременений предложены только для массовой оценки земель, которые предлагались А.А.Варламовым, О.Ю.Козловой, JI.A.Лейфером, Н.П.Рулевой, А.В.Севостьяновым и др.

С течением времени возникла необходимость в более детальной проработке данного

вопроса и учета характеристик обременений и ограничений, влияющих на стоимость различных объектов собственности в обособленном сегменте рынка (институт несостоятельности, исполнительное производство и при обороте объектов с неучтенными на законодательном уровне ограничениями), где участвуют субъекты (иные покупатели и продавцы), и действуют специфические условия функционирования, отличные от рыночных (с ограничениями и обременениями, принудительные условия, иной оборот имущества). Однако многие вопросы, в том числе влияние поведенческой теории на методологию оценки объектов собственности с учетом обременений, до настоящего времени остаются неисследованными, поскольку существующие методологические основы оценки объектов собственности не разграничивают субъектов рынка в зависимости от его сегмента.

Таким образом, недостаточная степень разработанности проблемы оценки стоимости обремененных объектов собственности подтверждает актуальность темы исследования и необходимость ее теоретического, методологического и практического развития, что предопределило цель, задачи, предмет исследования и структуру работы.

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка методологических основ стоимостной оценки объектов собственности, имеющих обременения, а также выработка практических рекомендаций по их использованию.

Для достижения цели в процессе исследования были поставлены следующие задачи:

определить направления развития теории собственности с учетом подходов к этой проблеме различных экономических школ, позволяющие обосновать методологию оценки стоимости объектов собственности, имеющей обременения и ограничения различного характера;

научно обосновать концептуальные подходы к оценке стоимости объектов собственности, имеющих обременения и ограничения, влияющих на стоимость имущества;

определить принципы оценки объектов собственности, имеющих обременения;

разработать многофакторную модель стоимостной оценки объектов собственности с обременениями, которая будет являться универсальной для всех обремененных объектов собственности (движимого и недвижимого имущества, дебиторской задолженности и пр.), поскольку специалист сам производит выборку факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость того или иного объекта собственности, имеющего обременение.

выявить особенности процедуры стоимостной оценки собственности должника;

определить роль института оценки в процессе исполнительного производства, внешнего управления и конкурсного производства;

определить стоимостные аспекты обременений и ограничений, в том числе разработать методические рекомендации по оценке рыночной стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом;

предложить подходы и разработать методические рекомендации по стоимостной оценке объектов собственности с учетом влияния различных видов обременений на стоимость имущества;

разработать модель оценки объектов собственности с обременениями в условиях нестабильности;

предложить методические подходы и алгоритм расчета необходимых корректировок при определении стоимости обремененного имущества.

**Область исследования.** Диссертация выполнена в рамках п. 3.8. «Обеспечение стоимостного прироста финансовых ресурсов», п. 5.1. «Теория, методология и концептуальные основы формирования стоимости различных объектов собственности», п. 5.2. «Теоретическое и методологическое обоснование подходов к оценке имущества, капитала и привлеченных источников» Паспорта научной специальности 08.00.10 -Финансы, денежное обращение и кредит (экономические науки).

**Объектом исследования** являются объекты собственности, имеющие обременения и ограничения различного характера.

**Предметом исследования** являются методологические основы и инструментарий стоимостной оценки обремененных объектов собственности.

**Методология и методы исследования.** Методология диссертационной работы основана на следующих методах научного познания: универсальных (анализ и синтез, обобщение, аналогия, научная абстракция, идеализация и абсолютизация); эмпирических (наблюдение, описание, измерение); теоретических (исторический и логический методы). Теоретические методы проявлялись через теоретическую базу исследования, которую составили труды отечественных и зарубежных ученых, где сформулированы и развиты основные положения таких научных школ, как: классическая, неоинституционализм, неоклассическая, институционализм в определении категории «собственность», теории прав собственности и способов реализации права собственности, теории оценки стоимости

объектов собственности, а также методические основы оценки стоимости различных объектов оценки. Методологической основой исследования выступили системный и диалектический методы познания, раскрывающие возможности изучения экономических явлений в их развитии, взаимосвязи и взаимообусловленности. При исследовании оценки стоимости собственности с учетом обременений использовались также общенаучные методы: моделирование, эксперимент, группировка и сравнение, информационное моделирование, экспертные оценки, методы статистико-математической обработки данных и корреляционно-регрессионного анализа. В качестве теоретической базы исследования в рамках общенаучных методов разграничены понятия «обременения» и «ограничения» (применялись их трактования, признаки, порядок установления и отмены, изложенные в законодательных актах органах государственной власти и местного самоуправления).

**Информационная база исследования** представлена собственными расчетами и  
выводами автора, сделанными при проведении научно-исследовательских работ для  
органов законодательной и исполнительной власти, образовательных учреждений и иных  
организаций. Информационной базой для исследования послужили аналитические обзоры  
и статистические данные Министерства экономического развития Российской Федерации,  
Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Банка России, данные  
Росреестра, базы данных информационно-аналитического агентства «СПАРК», базы  
данных Bloomberg, а также методические и инструктивные документы, статистические  
материалы федерального и регионального уровней; аналитические материалы комитетов  
законодательной власти различных уровней; материалы Федеральной службы

государственной статистики Российской Федерации и ее территориальных подразделений,  
обзорные, справочные данные и результаты исследований отечественных и зарубежных  
специалистов, опубликованные в периодической печати и сети Интернет, труды научных  
коллективов ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве

Российской Федерации», ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», ФГБУН Институт экономики Российской академии наук, ФГБУН Центральный экономико-математический институт Российской академии наук, материалы научно-практических конференций, данные управлений Федеральной службы судебных приставов по различным субъектам Российской Федерации Центрального Федерального округа.

**Научная новизна исследования.** В диссертации разработаны теоретические  
положения и методологические основы оценки объектов собственности с учетом  
обременений, использование которых обеспечит финансовую устойчивость

корпоративного сектора и финансовую стабильность государства в целом. В частности, новыми являются следующие научные результаты:

1. Обоснованы теоретико-методологические принципы к оценке стоимости  
обремененных объектов собственности с учетом рисков и целей эффективного  
использования финансовых ресурсов. Для этого определены новые направления развития  
теории собственности на основе таких методов исследования, как: идеализация и  
абсолютизация официального субъективного фактора, неформального субъективизма,  
диалектического и системного подхода в изучении прав собственности; обоснована  
категория «собственность» как производственно-экономические отношения по поводу  
присвоения имущества, в процессе которых образуется прибавочная стоимость не только в  
условиях наличия ренты, но и при ее отсутствии, что дает возможность разработки таких  
методов использования объектов собственности, при которых стоимость объектов будет  
максимальной и, как следствие, будут выше налоговые поступления; система функций  
права собственности дополнена экономической, социальной, экологической, контрольной,  
воспроизводственной и политической функциями, и обоснована их взаимосвязь с главной  
функцией финансов, заключающейся в эффективном распределении финансовых ресурсов;  
выделение объекта собственности, имеющего обременения, в качестве самостоятельного в  
силу особенностей соответствующего сегмента рынка объектов собственности создаст  
необходимость в контроле со стороны органов государственной власти и, тем самым,  
образуется дополнительный приток финансовых ресурсов в бюджет страны (С.25-39;  
42-45; 59-60).

2. Предложена и научно обоснована концепция определения стоимости объектов  
собственности с учетом обременений, которая включает: принципы оценки объектов  
собственности, имеющих обременения и ограничения; влияние обременений и  
ограничений на стоимость объектов собственности при их наличии и снятии; определение  
стоимости объектов собственности на основе подхода, опирающегося на сегментацию  
рынка объектов собственности (особенности объектов собственности в исполнительном  
производстве и в процедуре банкротства, методические подходы к оценке таких объектов  
собственности); выявление проблем в российской практике оценки имущества должника и

определение методов их решения, способствующих обеспечению стоимостного прироста финансовых ресурсов в экономике. На основе предложенных концептуальных положений сформированы методологические основы стоимостной оценки объектов собственности, имеющих обременения, позволяющие стандартизировать деятельность специалистов-оценщиков и, как следствие, повысить качество стоимостной оценки объектов собственности, поскольку будут учтены отличительные черты и особенности указанных объектов, которые оказывают непосредственное влияние на итоговую стоимость обремененных объектов собственности (С.62-64; 134; 150-170; 188-207; 235).

3. Разграничены понятия «обременения права собственности» и «ограничения права  
собственности» на основе их экономической природы, юридического значения и формы  
возникновения, а также разработана классификация ограничений и обременений с учетом  
их влияния на рыночную стоимость при оценке объектов собственности. Дано определение  
обременения, под которым понимается статус имущества, обусловливающий стеснение  
собственника во владении, пользовании и распоряжении имуществом в пользу  
имущественных прав третьих лиц, подразумевающее возможность выплаты компенсации  
третьими лицами собственнику имущества в случае доказанности и обоснованности  
ущемления «пучка правомочий» последнего. Получен вывод о том, что наличие  
ограничений и обременений, практические аспекты оценки влияния которых на стоимость  
не сформированы, оказывает принципиальное влияние на инвестиционную деятельность,  
препятствуя надлежащему формированию прогнозных денежных потоков и, как следствие,  
снижает инвестиционную активность хозяйствующих субъектов, что сказывается на  
рецессивном характере экономики в целом (С. 75-85; 90-97).

4. Разработана многофакторная модель оценки объектов собственности с  
обременением, включающая в себя элементы: (1) системы оценки объектов собственности  
с обременениями (определение категории объекта собственности, сбор информации об  
объекте оценки, его осмотр и определение качественных и количественных характеристик,  
анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов собственности, расчет  
стоимости, согласование полученных результатов, выбор критериев, влияющих на  
стоимость объекта собственности, имеющего обременение, и придание веса каждому из  
выбранных критериев, применение многофакторной модели для получения  
скорректированной стоимости объекта собственности, имеющего обременение), (2)  
организационного механизма стоимостной оценки объектов собственности с

обременением. В процедуре исполнительного производства возврат денежных средств со стороны должника является основным элементом. Для этого необходима стоимостная оценка собственности, обремененной арестом, с целью ее дальнейшей продажи на публичных торгах (С.85-90; 140-144; 152-161).

5. Выявлены особенности объектов собственности в исполнительном производстве и  
в процедуре банкротства, что позволило в дальнейшем установить взаимосвязь оценочной  
деятельности с исполнительным производством и институтом несостоятельности,  
сформировать методическое обеспечение стоимостной оценки объектов собственности с  
обременениями и разработать методику стоимостной оценки отдельных видов объектов  
собственности с учетом их обременения, основанную на сегментации рынка (С.134-138;  
145; 147-148; 150-153).

6. Обоснованы необходимость учета и возможное влияние обременений на  
стоимость имущества (увеличивающее стоимость, уменьшающее стоимость или  
оказывающее нейтральное воздействие на стоимость), определение возможности  
стоимостной оценки снятия обременения или ограничения с объекта собственности;  
разработаны методические рекомендации по оценке рыночной стоимости соразмерной  
платы за пользование сервитутом; определены факторы, оказывающие влияние на  
стоимость объектов собственности, имеющих обременения, что позволит развить и  
систематизировать рынок оценки объектов собственности с учетом обременений и  
ограничений (С.97-120; 238-246).

7. Предложены подходы, на основе которых разработаны методические  
рекомендации по стоимостной оценке объектов собственности с обременениями с учетом  
влияния различных видов обременений на стоимость имущества, что позволило  
определить зависимость вида определяемой стоимости от целей и задач оценки и вида  
обременения или ограничения (С.194-216; 235-237).

8. Разработана модель экспертной оценки влияния макроэкономических факторов на  
рыночную стоимость отдельных видов объектов собственности с обременениями в  
условиях нестабильности, что позволило систематизировать информацию о колебаниях  
рыночной стоимости объектов собственности в зависимости от этапов экономического  
цикла и видов кризисных явлений в экономике. Поскольку кризис представляет собой  
явление, возникающее на макроуровне и порождающее рост обремененных объектов  
собственности, данная модель актуальна как для обремененных, так и объектов

собственности, свободных от ограничений и обременений, отсюда, появляется  
необходимость совершенствования модели экспертной оценки влияния

макроэкономических факторов на стоимость объектов собственности (С.219-235).

9. Обоснован и предложен алгоритм расчета необходимых корректировок при определении стоимости имущества должника (поправка на ускоренные сроки реализации (корректировка на срок экспозиции), поправка на нетипичные условия продажи, корректировка на вынужденность продажи, на специфические условия реализации, на фактор «суеверия», поправки к расчету прибыли предпринимателя, корректировка на состояние рынка арестованного имущества), что позволит скорректировать величину стоимости объекта собственности в рамках сравнительного и затратного подхода, а также итоговую величину стоимости объекта оценки с целью стимулирования стабильной динамики цен на сопоставимые объекты собственности (С.190-193, 205-206; 246-267).

**Положения, выносимые на защиту.** В результате проведенного исследования в диссертационной работе сформулирован и обоснован ряд научных положений, отвечающих требованиям научной новизны и выносимых на защиту:

1. Развитие теоретико-методологических принципов в оценке объектов собственности с учетом обременений и ограничений, функций прав собственности, рынка объектов собственности (С.25-39; 42-45; 59-60).

2. Концепция определения стоимости и методологические основы стоимостной  
оценки объектов собственности с учетом обременений, разработанные на основе  
сегментации рынка, подходов к оценке и влияния обременений и ограничений на  
стоимость указанных объектов (С.62-64; 134; 150-170; 188-207; 235).

3. Разграничение понятий «обременения права собственности» и «ограничения права  
собственности», а также разработка их классификаций с учетом их влияния на рыночную  
стоимость объектов собственности (С. 75-85; 90-97).

4. Многофакторная модель оценки объектов собственности с обременениями,  
основанная на организации механизма и системы стоимостной оценки объектов  
собственности с учетом обременений (С.85-90; 140-144; 152-161).

1. Методика стоимостной оценки отдельных видов объектов собственности с учетом их обременений, основанная на сегментации рынка (С.134-138; 145; 147-148; 150-153).
2. Система влияния обременений на стоимость имущества и перечень возможностей стоимостной оценки снятия обременения или ограничения (С.97-120; 238-246).
3. Методические рекомендации по стоимостной оценке объектов собственности с обременениями (С.194-216; 235-237).
4. Модель экспертной оценки влияния макроэкономических факторов на рыночную стоимость объектов собственности с обременениями (С.219-235).

9. Алгоритм расчета необходимых корректировок при определении стоимости  
обремененного имущества (С.190-193, 205-206; 246-267).

**Теоретическая значимость исследования** заключается в развитии теории оценки объектов собственности в части выделения в качестве самостоятельной группы обремененных объектов оценки. В работе сформированы теоретико-методологические основы оценки стоимости обремененных объектов, которые выражены в развитии концептуальных основ оценки объектов собственности с влиянием обременений на стоимость имущества, выделением признаков сегмента рынка, на котором происходит оборот имущества с соответствующими ограничениями и обременениями, и предложено развитие инструментария оценки, в т.ч. для таких объектов собственности. Материалы диссертации используются кафедрой «Оценка и управление собственностью» ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в преподавании следующих учебных дисциплин: «Оценка стоимости бизнеса», «Современные модели, технологии и методы стоимостной оценки», «Оценка финансовых активов и современная портфельная теория», «Оценка финансовых активов», «Оценка стоимости недвижимости».

**Практическая значимость результатов исследования** состоит в разработке подходов по стоимостной оценке различных объектов собственности с учетом обременений, в частности в условиях функционирования деятельности хозяйствующих субъектов при несостоятельности и в рамках исполнительного производства.

Самостоятельное практическое значение в целях активизации процесса стоимостной оценки обремененного имущества имеют следующие результаты работы:

выявление проблем российского опыта в оценке имущества должника и предложение путей их решения с целью максимизации стоимости реализации объектов исполнительного производства ввиду того, что по рыночной стоимости реализация имущества должника минимальна, следовательно, нет достижения основной цели -пополнение доходов бюджета, возврата кредитных средств со стороны должника;

определение факторов, оказывающих влияние на стоимость обремененного имущества;

предложения по внесению изменений в нормативно-правовые акты Российской Федерации с целью устранения противоречий в законодательстве, мешающие проводить объективную стоимостную оценку объектов собственности, имеющих обременения;

разработка алгоритма проведения судебной стоимостной экспертизы в рамках арбитражного процесса;

методические рекомендации по оценке рыночной стоимости соразмерной платы за сервитут;

разработка алгоритма расчета величины поправки на сезонность на основе факторов, влияющих на стоимость обремененного имущества в период экономического спада, обусловленного как естественным этапом цикла экономического развития, так и привнесенными кризисными явлениями, последствиями введения санкций, проведен анализ цикличности развития экономики с учетом естественных и привнесенных факторов (естественный спад производства, кризис, санкции);

кумулятивная система экспертного расчета скидки (надбавки) к стоимости обремененного имущества по этапам экономического цикла в зависимости от воздействия на ценообразующие факторы основных экономических показателей;

модель учета влияния обременений и ограничений на стоимость имущества, их стоимостное выражение и алгоритм оценки такого влияния;

алгоритм оценки стоимости снятия обременения или ограничения;

система корректировок и их расчет, применяемых в рамках затратного и сравнительного подхода к оценке стоимости различных объектов собственности с обременениями, к итоговой стоимости имущества должника, а также при расчете ставки дисконтирования в доходном подходе.

**Степень достоверности.** Оценка степени достоверности основных научных результатов строится на достоверности исходных данных, корректности методик исследования и проведенных расчетов.

Все научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертационном исследовании, имеют логическое построение и практическое обоснование с соответствующей апробацией и внедрением результатов диссертационного исследования, их положительной оценкой на различных научных мероприятиях.

Достоверность положений, выносимых на защиту, обеспечивается опорой на фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых-экономистов и

финансистов, исследующих фундаментальные научные концепции в области оценки  
стоимости, официальными статистическими данными Федеральной службы

государственной статистики, Министерства экономического развития

Российской Федерации, Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также баз данных информационно-аналитического агентства «СПАРК» и баз данных Bloomberg и др.

Адекватность разработанных положений подтверждается современной оценочной и судебной практикой, включая проекты по оценке имущества крупнейших заёмщиков ведущих банков, а также широким практическим применением в рамках методологических научно-исследовательских работ Финансового университета, формированием нормативно-правовых документов (проекта Федерального стандарта оценки «Оценка ликвидационной стоимости»).

**Апробация и внедрение результатов исследования.** Основные теоретические положения и практические рекомендации исследования докладывались и обсуждались на научных конференциях и мероприятиях различного уровня: на научно-практической конференции «Экспертиза, экспертное и оценочное сообщество России: практика, проблемы, перспективы» (Москва, Агентство «Слияния и поглощения» - Финуниверситет, 14 апреля 2014 г.); на научно-практической конференции «Информационное обеспечение оценочной деятельности» (Москва, Финансовый университет, 27 марта 2014 г.); на научно-практической конференции «Проектное финансирование и оценка инвестиционных проектов в Московской области» (Москва, Агентство «Слияния и поглощения» -Финуниверситет, 16 июня 2014 г.); на круглом столе «Современные концепции стоимости и ценообразование на развивающихся рынках» (Москва, Финансовый университет, 16 октября 2014 г.); на научно-практической конференции «Развитие современной России: проблемы воспроизводства и созидания» (Москва, Финансовый университет, 04 марта 2015 г.); на Всероссийском круглом столе «Оценка рисков при интеграции корпоративных структур» (Москва, Финансовый университет, 23 сентября 2015 г.); на 13-й Международной конференции «Государственное управление: Российская Федерация в современном мире» (Москва, МГУ им. М.В.Ломоносова, 29 – 30 мая 2015 г.); на XIII Международном профессиональном Форуме «Управление рисками в России и СНГ» (Москва, Русское Общество Управления Рисками, 03-04 июня 2015 г.); на Первой конференции «Вопросы экономического управления в оборонно-промышленном

комплексе России» (Москва, Финансовый университет, 10-11 декабря 2015 г.); на Всероссийской экономической научно-практической конференции «В поисках новой модели научной и образовательной деятельности: современные проблемы и методы обеспечения экономической безопасности» (Москва, ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», 19-20 мая 2016 г.).

Тема диссертационного исследования связана с исследованиями, проводимыми в  
Финансовом университете в рамках общеуниверситетской комплексной темы

«Инновационное развитие России: социально-экономическая стратегия и финансовая политика» на период 2010-2013гг., кафедральная подтема «Управление финансово-стоимостными факторами роста инновационных компаний России», общеуниверситетской комплексной темы «Устойчивое развитие России в условиях глобальных изменений» на период 2014-2018 гг., кафедральная подтема «Финансово-стоимостные факторы устойчивости российских предприятий и банков: оценка и управление».

Материалы диссертационного исследования были использованы при выполнении  
следующих научно-исследовательских работ: «Методика оценки рыночной стоимости  
материальных ценностей, находящихся на оперативном (специальном) учете в Спецфонде  
ФГУП «Гознак» в части разработки массовой методики оценки культурных ценностей,  
разработки методики единичной оценки материальных ценностей, находящихся на  
оперативном (специальном) учете в Спецфонде ФГУП «Гознак» и формирования  
рекомендаций по проведению экспертизы материальных ценностей; «Комплексное  
экономико-правовое исследование финансово-хозяйственной деятельности

ОАО «Волжский Оргсинтез» в целях установления соответствия функционирования предприятия законодательству, регламентирующему деятельность хозяйствующего субъекта» в части внедрения методики по определению стоимости земельного участка с обременениями; «Разработка методологии оценки, анализа и прогнозирования издержек производств при разработке единичных образцов ВВСТ обычных вооружений, боеприпасов и спецхимии. Оценка и анализ издержек производств ВВСТ на 2015-2017 гг. Исследование методов прогнозирования цен на ВВСТ (промежуточный) этап I» в части: разработки рекомендаций по расчету и обоснованию организациями оборонно-промышленного комплекса прогнозных цен; «Разработка методологии оценки и прогнозирования издержек производства и реализации при изготовлении серийных образцов ВВСТ обычных вооружений боеприпасов и спецхимии. Оценка и анализ

издержек производства и реализации ВВСТ на 2016-2018 гг. разработка математической модели прогнозирования издержек производства и реализации ВВСТ, поставляемой по государственному оборонному заказу (промежуточный) этап 2» в части: разработки рекомендаций по расчету и обоснованию организациями оборонно-промышленного комплекса прогнозных цен.

Практические результаты научного исследования используются:

рабочей группой Департамента финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Министерства экономического развития Российской Федерации при разработке Федерального стандарта оценки «Оценка ликвидационной стоимости» (ФСО №12), в частности выделены факторы, оказывающие влияние на величину ликвидационной стоимости, и особые условия при определении ликвидационной стоимости;

в формировании теоретико-методологической базы в области стоимостной экспертизы и при рассмотрении вопросов, связанных с преднамеренным или фиктивным банкротством в Национальной ассоциации экспертов по экономической безопасности, причем выводы и основные положения диссертационного исследования, в т.ч. разграничение терминов «обременение» и «ограничение», позволили сформировать теоретико-методологическую базу в области стоимостной судебной экспертизы Ассоциации, способствующую более качественному выполнению судебных стоимостных экспертиз по назначению правоохранительных органов и Арбитражных судов, оспаривание которых со стороны участников судопроизводства сократилось в среднем на 80%;

в предложениях ООО «Финансовый научно-инновационный институт экономико-правовых исследований» по корректному отражению и обоснованию определения выручки, сформированной банком при кредитовании под залог, что позволило корректировать стоимость залога в результате банкротства потенциального заемщика;

в составлении отчетов об оценке объектов оценки, обремененных залогом, арестом, ипотекой и имеющими прочие ограничения в обороте в ООО «Центр оценки собственности «МО РФ»: внедрены поправочные коэффициенты к рыночной стоимости имущества, позволяющие учесть риски Управления Федеральной службы судебных приставов (по Ярославской, Тверской, Орловской, Рязанской, Тульской, Брянской областей) при реализации имущества должника, на которое наложен арест, что явилось фактором, позволяющим повысить процент реализации указанного имущества, и, как

следствие, увеличить доходы бюджета соответствующей области. Выводы и основные положения диссертации позволили поднять на более высокий уровень работу по подготовке Отчета об оценке арестованного имущества в ООО «Центр оценки собственности «МО РФ», что снизило количество судебных споров со стороны должников по оспариванию стоимости, отраженной в постановлении судебного пристава-исполнителя о реализации указанного имущества, на 30% от общего количества аналогичных дел в Обществе после внедрения методики оценки арестованного имущества;

в практической деятельности ООО «Контрол», в частности используются предложения по оценке имущества, обремененного залогом, и имущества должников в процедуре банкротства, а также рекомендации докторанта по текущей переоценке залогового имущества. Стоит отметить, что в период экономического кризиса стоимость недвижимости не соответствует рыночной, то есть требуется определение вида стоимости, отличного от рыночной, в связи с чем используются предложения по расчету скидки на макроэкономическое окружение, расчет которой зависит от вида недвижимости и соответствующего макроэкономического показателя. Выводы и основные положения диссертации используются для выработки стратегии при реализации имущества должников и определении величины первоначального взноса при ипотечном кредитовании с учетом возможной корректировки стоимости залога в результате банкротства потенциального заемщика, а также в работе департамента оценки ООО «Контрол» при определении стоимости недвижимого имущества;

в практической деятельности Консалтинговой группы Докар (ООО «Аудиторская фирма «ДОКА+Р). Общество использовало предложения докторанта по оценке имущества, обремененного залогом, и имущества должников в процедуре банкротства, а также рекомендации докторанта по текущей переоценке залогового имущества. Выводы и основные положения диссертации позволили корректно отразить и обосновать определение выручки, сформированной банком при кредитовании под залог. Актуальность предложенных материалов обоснована тем, что учитывается возможная корректировка стоимости залога в результате банкротства потенциального заемщика;

в практической деятельности Коллегии адвокатов г.Москвы «Межтерриториальная» в части разграничения терминов «обременение права собственности» и «ограничение права собственности», классификации обременений и ограничений по соответствующим классификационным признакам, а также определение

стоимостных аспектов обременений и ограничений. Выводы и основные положения диссертационного исследования позволили в рамках гражданских и арбитражных процессов более четко сформулировать позиции защиты в части нетождественности терминов «ограничения» и «обременения», определить сумму ущерба или упущенную выгоду для клиента от влияния обременения или ограничения на стоимость имущества более точно и в минимальные сроки, а также дало возможность количественно оценить возможность снятия соответствующего вида обременения или ограничения, что положительно сказалось на репутации коллегии адвокатов.

Материалы диссертации используются кафедрой «Оценка и управление  
собственностью» ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве

Российской Федерации» в преподавании следующих учебных дисциплин: «Оценка стоимости бизнеса», «Современные модели, технологии и методы стоимостной оценки», «Оценка финансовых активов и современная портфельная теория», «Оценка финансовых активов», «Оценка стоимости недвижимости».

Внедрение результатов исследования подтверждено соответствующими документами.

**Публикации.** Основные положения и результаты исследования опубликованы в 21 работе общим объемом 102,29 п.л. (авторский объем - 54,46 п.л.), в том числе двух авторских монографиях объемом 27,5 п.л., одной коллективной монографии общим объемом 16,5 п.л. (авторский объем - 5,5 п.л.) и 15 статьях общим объемом 10,51 п.л. (авторский объем - 9,53 п.л.) в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

**Структура и объем диссертации.** Структура работы определена логикой анализа взаимосвязанных аспектов изучаемого предмета и совокупностью решаемых задач.

Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения, списка литературы, включающего 276 наименований, а также 9 приложений. Основной текст диссертации изложен на 275 страницах, включает 22 рисунка и 37 таблиц.

## Стоимость объектов собственности и методологические подходы к оценке права собственности

Собственность составляет основу деятельности всех хозяйственных систем и всегда была предметом изучения как российских, так и зарубежных ученых. Она выступает как категория, обладающая множеством свойств, признаков и качеств, выражается в многообразных формах, что дает основание ей быть объектом анализа различных областей научных знаний.

Существуют две основные философские концепции собственности: индивидуалистическая доктрина и общественная теория собственности. В том случае, когда человек представляет собой эгоистичное существо, а препятствием для увеличения общественного богатства является неравенство в праве собственности на блага, речь идет о рациональной теории общества, которая является основой для классической экономической теории и составляет сущность доктрины естественного права. Согласно указанной концепции, Д.Юм приводит три главных естественных закона, которые лежат в основе благополучия общества и его безопасности: 1) стабильность владения; 2) передача собственности с помощью согласия; 3) исполнение обещаний [166]. Приверженцы общественной концепции собственности утверждают, что предустановленное спокойствие общества является не более чем иллюзией. Сторонники общественной теории собственности считают, что в основе непрерывного конфликта интересов лежит индивидуализм, в связи с этим, надлежит стремиться к тому, чтобы собственность выполняла не только индивидуалистические, но и общественные функции. Поскольку в мире существуют материальные объекты и вещи, необходимо регулировать отношения между людьми касательно присвоения и пользования этими вещами. Неоспоримым является фактор редкости в мире, существования которого подтверждают санкционированные поведенческие отношения (примером этому может служить спецификация прав собственности среди индивидов). На протяжении многих лет остается вопрос, и не прекращаются дебаты о том, должна ли в собственности (включая собственность на землю) преобладать больше частная (индивидуалистическая) или общественная (коллективная) черта. В настоящее время противостояние между приверженцами концепций частной и общественной собственности происходит в различных формах. Автор диссертационного исследования является сторонником общественной (коллективной) теории собственности, поскольку приходит к выводу, что частная собственность в своей социальной ипостаси в качестве капитала исключает право других не только на определенные предметы, входящие в ее состав, но и на всю собственность в целом. С другой стороны, рассматривая данный вопрос с позиции прав на объекты (любого права из пучка 11 обязательных прав А.Оноре), возникающие в ходе отношений собственности, при оценке прав на объекты собственности наиболее рационально использование индивидуалистической (частной) концепции [216]. Каждый объект собственности по-своему уникален и имеет свои особенности и характерные черты, что подчеркивает свойства индивидуальности объекта собственности. Ввиду того, что в рамках стоимостной оценки рассматриваются все количественные и качественные характеристики объекта собственности, неоспоримым является приоритет в данном разрезе именно индивидуалистической (частной) концепции собственности.

Нововведение, внесенное К.Марксом в классическую схему собственности, которая была рассмотрена в римском праве (в зависимости от предоставляемых полномочий – владения, пользования, распоряжения), было сопряжено с введением еще одного понятия – отношений присвоения касательно средств и результатов производства [168]. Этим понятие собственности обретало экономический мотив в качестве основного (отношения собственности, возникающие в сфере производства), но помимо того обособлялся и социально-классовый аспект ввиду концентрации в процессе присвоения средств и результатов производства его носителем в его экономических интересах.

На основании исторического развития представлений сущности собственности выделяют 3 основных методологических подхода к пониманию сущности собственности: эгалитарный (субъективно-правовой), эгалитарно-социальный и социальный (объективно-правовой) [111].

Первый подход находится в рамках, так называемой, классической модели познания (познавательной модели) экономического поведения, в основе которой лежит принцип методологического индивидуализма. Второй подход связан с неоклассической моделью познания, в основе которой – принцип ограниченного методологического индивидуализма. Третий подход находится в рамках институциональной модели, в основе которой – принцип методологического коллективизма. Неоинституциональную концепцию в рамках методологического подхода возможно рассматривать через призму неоклассической и институциональной моделей. От институционализма неоинституционализм перенял принцип методологического коллективизма, а от неклассической модели -эгалитарно-социальный подход к сущности собственности. Эти подходы являются логическим развитием и дополнением друг друга. В каждом из них собственность рассматривается через призму определенных отношений института, регулирующего эти отношения.

Классическая модель основывается на том, что сущность собственности проявляется в природе вещей. Основу собственности представляют вещь, вещное право. Вещное право представляет собой гражданское право, обладающее признаками субъективности и дающее возможность его обладателю своими непосредственными действиями получать выгодные свойства из самой индивидуально-определенной вещи (вещи как таковой), для того, чтобы удовлетворить свой интерес. Собственность здесь выступает как внутренний атрибут вещи или внешний атрибут проявления Бога или абсолютной идеи. Этот взгляд отражен в римском праве собственности, которое считало главным только субъективное отношение к вещам как к своим, они охранялись законом. Следует отметить, что классические отношения собственности заключаются в предоставлении рабочим средств производства их собственником для пользования, из этого следует, что право пользования является первым определившимся правом из пучка 11 обязательных прав А.Оноре [216, c. 113]. Появление частной собственности на средства производства и прибавочного продукта приводит к появлению экономического неравенства. Данная тенденция подтверждает взгляды автора о том, что наиболее рациональна общественная доктрина собственности, чем индивидуалистическая.

## Классификация обременений и ограничений и анализ факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов собственности с обременениями

При переходе к рыночной экономике значительные усилия были направлены на восстановление и развитие института частной собственности, а для достижения цели перехода требовалось преобразование государственной собственности и возникновение иных форм собственности. Основным шагом к такому преобразованию стал процесс приватизации и разгосударствления. С началом процедуры приватизации в России возникла объективная потребность в создании правовой базы обеспечения развития новой экономической модели страны. В условиях изменяющейся экономики России в основе дискуссий чаще всего оказывались категории «коммерциализация», «приватизация», «частная собственность» и «разгосударствление». При этом основной проблемой оставались вопросы обеспечения защиты интересов государства, обеспечения национальной безопасности, прав и интересов граждан. В связи с введением категории частной собственности в структуру экономической модели страны возникла объективная потребность правовой защиты частной собственности, а также создания правового инструментария обеспечения государственных, общественных интересов и интересов отдельных лиц, которые могут ограничивать права собственника в области владения, пользования и распоряжения данным имуществом. Расширение числа видов объектов прав, увеличение номенклатуры разрешенных для собственника действий по отношению к своему имущества и создание различных форм собственности в результате процесса приватизации, потребовало разработки и принятия различных инструментариев таких, как: ограничения и обременения. Необходимо отметить также важность данных инструментов для процесса формирования конкурентного рынка объектов имущества, а именно: рынка недвижимости, как фундамента развития экономики и рынка капитала.

Поскольку рынок объектов недвижимости является по своему обхвату одной из наиболее обширных сфер, из которых состоит рынок объектов собственности в целом, в рамках диссертационного исследования автор уделяет указанному сегменту недвижимости большее внимание, чем рынку капитала. Рынок недвижимости находится в тесной взаимосвязи с финансовым рынком. Стоимость недвижимости изменяется прямо пропорционально изменению деловой активности на макроэкономическом уровне. Безрисковая ставка доходности, систематические риски и среднерыночная ставка доходности, входящие в ставку дисконтирования и используемые при оценке недвижимого имущества доходным подходом, находятся под влиянием рынка капитала и макроэкономической политики. Более того, связь рынка недвижимости с финансовым рынком проявляется через ипотечные ценные бумаги, которые рефинансируются посредством ипотечных кредитов, и финансовые активы, что опосредует зависимость их стоимости от ситуации на рынке недвижимости. Помимо того, многообразие обременений и ограничений на объекты собственности в большей степени присущи рынку недвижимости, в связи с чем автор диссертационного исследования укрупненно рассматривает объекты недвижимого имущества, тем не менее, дополнительно освещая характер и влияние ограничений и обременений на объекты собственности, входящие в состав рынка капитала [103].

Право собственности - наиболее ёмкое субъективное имущественное право, выражающее возможность лица совершать с собственным имуществом любые действия, разрешенные в рамках законодательства, по усмотрению обладателя прав [7, ст. 209, п. 2]. Тем не менее, чтобы не допускать произвола при реализации прав собственником и защиты законных прав и интересов третьих лиц, государства и общественности, потребовалось уточнение границ права собственности, определение набора условий реализации данного права и допустимой степени его ограничения.

В соответствии с положениями Конституции РФ [11] в части права собственности по ФЗ может быть установлено специальное ограничение этого права в мере, соответствующей целям защиты основных конституционных положений, законных прав и интересов третьих лиц, обеспечения обороноспособности страны и национальной безопасности государства.

Ограничение видов деятельности собственника по отношению к недвижимому имуществу может быть достигнуто также посредством дозволений. В частности, речь идет об устанавливаемом градостроительным планом целевым назначением земельного участка и разрешенному виду использования [7, ст. 209, п. 3, ст. 260]. К подобным ограничениям относят и условия защиты экологической безопасности, сохранения почв, условия застройки, начала, завершения или освоения земельного участка [8, ст. 56]. Из этого следует что, после фактического начала процесса приватизации государственного и муниципального имущества объективно возник ряд проблем, касавшихся интересов и защиты прав бизнесменов (предпринимателей), обеспечения сохранения экологической обстановки, защиты интересов граждан в осуществлении ими своих имущественных прав, обеспечения обороноспособности страны, формирования и поддержания конкурентных отношений на рынке недвижимого имущества. Из-за шокового характера реформ и того факта, что основные регулирующие нормативные акты вводились фактически в форсированных условиях, говорить о высокой эффективности принятых мер нельзя. В силу этого потребовались существенные доработки законодательства в области регистрирования прав на недвижимое имущество и совершение сделок с ним и существующими разногласиями по поводу определения влияния различных обременений на стоимость имущества. Однако с учетом характера проводимых реформ в настоящее время можно говорить о достаточности мер для формирования законодательной базы для последующего развития категории прав собственности, обременений и ограничений данного права, видов гражданско-правовых отношений и защиты прав сторон таких отношений [115].

Термины «ограничение» и «обременение» прав собственности часто используются в формулировках нормативно-правовых актов, широко применяются в практике судопроизводства, распространены в юридической и экономической литературе. В трактовке ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. под значением терминов «ограничение» и «обременение» понимается наличие условий, запрещений, стесняющих собственника при осуществлении права собственности владельцем и прочих вещных прав в отношении конкретного имущества (ипотеки, аренды, сервитута, концессионного соглашения, доверительного управления, ареста имущества и других) [15]. Следует также обратить внимание на то, что термин «ограничение», а в скобках приводится термин «обременение», вынуждает пользователей трактовать данные термины, как синонимы, подтверждением тому является и документ государственного образца – Свидетельство о Государственной Регистрации Права Собственности, являющийся правоудостоверяющим документом, где приведена аналогичная запись «ограничение (обременение)».

## Методические подходы к установлению взаимосвязи оценочной деятельности с исполнительным производством и институтом несостоятельности

Таким образом, установлен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные по итогам торгов для целей строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, в случаях, если критерием определения победителя торгов служит размер платы за право на заключение договора аренды. За первый и второй годы срока аренды, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта, годовой размер арендной платы устанавливается в размере утвержденных ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от плотности застройки [30], за третий год аренды – в двойном размере, за четвертый год – 5% от кадастровой стоимости, за пятый год – 7%, за шестой год – 8%, за период с седьмого года и до ввода объекта в эксплуатацию – 10% от кадастровой стоимости земельного участка.

При развитии банковского кредитования в РФ ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемых в рыночной экономике, обеспечивающей надежность сделки.

В рамках проведенного диссертационного исследования установлено, что залоговая стоимость любого объекта собственности, который передается банку в залог, является производной от ее рыночной стоимости, очищенной от рисков утери, обесценивания, а также недостаточного срока экспозиции. Разница между этими двумя видами стоимости носит название «залоговый дисконт» (понижающий коэффициент или коэффициент дисконтирования залоговой стоимости).

Согласно ФСО №2 [81], базовой стоимостью для целей залога является рыночная стоимость, поэтому на первом этапе определяют рыночную стоимость залога с помощью трех классических подходов: сравнительного, доходного и затратного. На втором этапе необходимо определить залоговую стоимость: к рыночной стоимости применяют установленный в методических рекомендациях банка для оценки залога дисконт (понижающий / поправочный коэффициент).

При расчете залоговой стоимости необходимо выбрать поправочный коэффициент, руководствуясь факторами, устанавливающими предмет залога, т.е. выбор поправочного коэффициента целиком зависит от экспертного суждения.

В некоторых случаях определяется ликвидационная стоимость при наличии у заказчика и банка такой потребности. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) является обязательным к применению при оценке для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования [44].

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным [81]. Ликвидационная стоимость земельного участка всегда меньше его рыночной стоимости из-за влияния фактора вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей. Что касается обременения доверительного управления, то здесь следует рассматривать оценку актива в рамках паевого инвестиционного фонда (ПИФ). ПИФ – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией [23].

Исследование деятельности ПИФов позволило автору сделать следующие выводы: оценка имущества происходит в случаях его приобретения в состав активов ПИФ, переоценка производится 2 раза в год (в том случае, если с даты последней оценки прошло более 6 месяцев).

Предположим, в доверительном управлении фонда находится земельный участок. В данном случае могут иметь место два способа оценки:

1. Вычленить земельный участок из состава фонда и рассчитывать его рыночную стоимость с помощью сравнительного, доходного или затратного подходов, корректировки не требуются. Таким образом, такое обременение не оказывает влияния на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

2. Оценка актива в рамках проведения оценки самого ПИФ. При такой процедуре специалист объективно анализирует все имущество ПИФа и права пайщиков на него, выявляет реальную стоимость чистых активов на текущий момент, оценив общую ценность имеющегося в наличии имущества.

Помимо ПИФов, в качестве примеров доверительного управления можно выделить и прямой договор доверительного управления между собственником недвижимости и/или бизнеса и управляющей компанией.

Наличие квалифицированного управляющего является одним из основных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости и бизнеса. Следует добавить, что данный фактор является определяющим при присвоении офисной недвижимости класса качества, а также во многом определяют престижность объекта, что играет существенную роль в формировании платежеспособного спроса, являющегося гарантией стабильного возврата инвестиций и дальнейшего коммерческого успеха данного объекта. Услуги управления недвижимостью предоставляются управляющими компаниями, взаимоотношения с которыми оформляются договором доверительного управления.

Доверительное управление имуществом подразумевает возможность и право управляющего выполнять все необходимые действия, предусмотренные договором доверительного управления в интересах выгодоприобретателя. Заключение договора и передача имущества в доверительное управление не является источником перехода прав собственности на него к доверительному управляющему. Все совершаемые действия доверительного управляющего совершаются от имени управляющего и с указанием того факта, что лицо действует в качестве такого управляющего [5]. В случае отсутствия такого указания о действии доверительного управляющего он обязывается перед третьими лицами лично и несет ответственность перед ними только принадлежащим ему имуществом. В данных обстоятельствах договор доверительного управления приобретает некоторые черты договора в пользу третьего лица. Таким образом, можно выделить прямой договор доверительного управления, который заключается в интересах учредителя доверительного управления, и косвенный, – заключаемый в интересах третьего лица.

Договором в пользу третьего лица признается такой договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства. С момента выражения должнику третьим лицом намерения воспользоваться своим правом по договору, стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица (иное может быть предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором). В случае, когда третье лицо отказалось от права, предоставленного ему по договору, кредитор может воспользоваться этим правом, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору.

## Анализ российской судебной правоприменительной практики и направления ее совершенствования в области стоимостной экспертизы

Таким образом, осуществляется мотивация судебных приставов к быстрой реализации имущества должника и одновременно исключается возможность работы приставов только ради собственной выгоды.

В соответствии с российским законодательством судебный пристав-исполнитель привлекает специалиста для определения рыночной стоимости имущества, арестованного в рамках исполнительного производства, с целью выставления этого имущества на торги для последующей его реализации. В Германии, во Франции, в Финляндии, а также в США перед судебным приставом-исполнителем встает задача самостоятельного определения стоимости имущества и последующая реализация его с публичных торгов [221]. Во Франции, в Германии, а также в Голландии судебный пристав-исполнитель самостоятельно определяет максимальною цену имущества, и торги идут на понижение стоимости, и это немаловажный факт, который игнорируется в российской практике, - имущество, бывшее в употреблении, и цена (стоимость) его должна быть ниже рыночной, т.е. определяться с дисконтом. Если же судебный пристав-исполнитель реализовал на аукционе имущество по сумме, превышающей сумму долга, то эта разница должна быть возвращена должнику. Опираясь на опыт проведения аукционов в Финляндии, можно взять на вооружение следующее: судебный пристав-исполнитель, проводя торги в том или ином районе, вправе признать их несостоявшимися, если, по его мнению, в другом районе за арестованное имущество могли бы предложить более высокую цену, нежели в данном конкретном районе. При этом он может положиться на собственный опыт и профессиональное образование в области определения стоимости такого имущества. Таким образом, он организовывает новые торги с возможностью получения большей доходности от реализации арестованного имущества.

К.Н.Прошкин и М.А.Данилян в Бюллетене Федеральной службы судебных приставов [156] проанализировали схему работы электронных аукционов в Германии. Так, по мнению авторов, одним из важнейших факторов достижения таких результатов является порядок определения начальной продажной цены выставляемого на электронные торги имущества, которая не может быть менее 50 % рыночной стоимости.

Анализируя зарубежную практику проведения аукционов и практику проведения торгов в России, где доля реализованного имущества существенно ниже зарубежной, напрашивается вывод о заимствовании структуры реализации имущества по средствам аукционов для возможности реализовать имущество с максимально вырученной от реализации имущества денежной суммой.

Также авторы в данном бюллетене отмечают актуальное для России преимущество электронных аукционов в Германии: «использование системы электронных торгов для реализации имущества минимизирует коррупционные риски, так как процедура реализации осуществляется в автоматическом режиме программно-аппаратными средствами электронной торговой площадки, что исключает прямой контакт продавца и покупателей. При указанных условиях участие в торгах принимают покупатели, имеющие реальную заинтересованность в приобретении предмета торгов, что, безусловно, отражается на результативности реализации имущества должников» [156].

Как известно, существует два основных вида аукционов в мире: по английской схеме и по голландской схеме. Рассмотрим возможность применения аукциона по английской системе в российской практике. Определение начальной минимальной аукционной цены имущества, выставляемого на электронные торги, осуществляется на основе косвенного метода определения ликвидационной стоимости имущества по формуле (4.1):

Ликвидационная стоимость = Рыночная стоимость - Скидка на факт вынужденной продажи (4.1) То есть необходимо привести рыночную стоимость через скидку на фактор вынужденной продажи к минимальной цене, которую может получить аукционист в результате торгов.

Размер скидки на факт вынужденной продажи определен в таблице 20. Расчет среднего коэффициента на вынужденность продажи и составил в среднем 0,5.

Таким образом, начальная минимальная аукционная цена имущества, выставляемого на электронные торги должна составлять 50% от рыночной стоимости данного имущества.

Рассмотрим возможность применения аукциона по голландской системе в российской практике. Голландская система отличается от английской системы аукционов возможностью проводить торги на понижение стоимости. Торги на понижение - особая форма аукционных торгов, которая в отличие от традиционных аукционных торгов (с повышением стартовой цены) начинается с максимальной стартовой (начальной) цены за лот и ведется с пошаговым понижением, при этом цена может снижаться до нижней цены, устанавливаемой для каждого лота в отдельности. Стартовую цену аукционист назначает на своё усмотрение, если нет иной договорённости с комиссионером (физическое или юридическое лицо, заключившее договор комиссии для размещения своего товара на аукционе). Торги на понижение также называют публичными торгами.

В настоящее время в российской практике встречаются торги на понижение, они осуществляются в тестовом режиме и применяются в отношении реализации имущества банкротов и должников. При применении торгов на понижение в российской практике будет учтен дисконт на необходимость принудительной реализации бывшем в употреблении имущества.

Одной из основных проблем в рамках исполнительного производства во всех странах, которые стали объектами анализа, является проблема оперативности получения судебным приставом-исполнителем информации об имуществе должника и его финансовом состоянии, для чего необходимо создать совокупную электронную базу (электронное взаимодействие различных структур), где будут собраны сведения, например, от финансово-кредитных учреждений; от органов, занимающихся регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним; от иных регистрирующих органов; от страховых компаний; от компаний, занимающихся реализацией движимого имущества.

Если обратиться к опыту Великобритании в части реализации арестованного имущества, то следует отметить организацию специальных аукционов по продаже имущества в рамках процедуры исполнительного производства [186]. Данные аукционы пользуются популярностью, поскольку в них принимают участие непосредственно те физические и юридические лица, которые заинтересованы в приобретении именно арестованного имущества в процессе принудительных действий судебного пристава-исполнителя, полиции или налоговых органов.