

Использование специальных знаний при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

 А.Ю. Бутырин^{1,2}, К.А. Колмакова^{3,4}

¹ ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», Москва 129337, Россия

² Федеральное бюджетное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, Москва 109028, Россия

³ ГБПОУ ВО «Воронежский юридический техникум», Воронеж 394042, Россия

⁴ Адвокатское бюро «Шлабович, Татарович и партнеры», Воронеж 394018, Россия

Аннотация. Рассмотрены теоретические и нормативные основы, а также практика применения специальных знаний при судебном рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Установлены элементы специальных знаний, необходимые судебным экспертам при проведении экспертиз указанной категории. Отмечено, что на изменение объема и структуры специальных знаний оказывают влияние вопросы, которые ставятся перед экспертом. Это происходит и при определении рыночной стоимости объектов недвижимости при рассмотрении административных дел по оспариванию кадастровой стоимости. Специальные знания, можно представить как систему, включающую такие структурные элементы компетенции сведущего лица, как знания, умения и владение профессиональными навыками. Определены проблемы, приводящие, с одной стороны, к увеличению нагрузки судебного эксперта и сроков производства экспертиз, а, с другой – увеличивающие финансовую нагрузку на лицо, которое ходатайствовало о назначении экспертизы.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, административное судопроизводство, специальные знания, судебная экспертиза, объекты недвижимости, отчет оценщика

Для цитирования: Бутырин А.Ю., Колмакова К.А. Использование специальных знаний при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости // Теория и практика судебной экспертизы. 2021. Т. 16. № 3. С. 41–50.
<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2021-3-41-50>

Application of Specialized Knowledge When Considering Cases on Challenging the Results of Determining the Cadastral Value of Real Estate Objects

 Andrei Yu. Butyrin^{1,2}, Kristina A. Kolmakova^{3,4}

¹ National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow 129337, Russia

² The Russian Federal Centre of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation, Moscow 109028, Russia

³ Voronezh Legal College, Voronezh 394042, Russia

⁴ Law Firm “Shlabovich, Tatarovich and Partners”, Voronezh 394018, Russia

Abstract. The article addresses theoretical and normative frameworks and the practice of applying specialized knowledge in trials of cases on challenging the results of determining the cadastral value of real estate objects. The authors establish the elements of specialized knowledge necessary for forensic experts when conducting examinations of this category. It is noted that the change in the volume and structure of specialized knowledge is influenced by the tasks that are assigned to an expert. It is also the case when determining the market value of real estate objects when considering administrative cases on challenging the cadastral value. The specialized knowledge applied by experts in determining the market value of construction objects and land plots can be presented as a system that includes such structural elements of a knowledgeable person’s competence as expertise, competencies, and professional skills. Finally, the authors outline the problems leading, on the one hand, to the increased burden on the forensic

expert and extension of the terms of examinations and, on the other hand, the financial burden on the person who appointed an examination.

Keywords: *cadastral value, administrative proceedings, specialized knowledge, forensic examination, real estate objects, appraiser's report*

For citation: Butyrin A.Yu., Kolmakova K.A. Application of Specialized Knowledge When Considering Cases on Challenging the Results of Determining the Cadastral Value of Real Estate Objects. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2021. Vol. 16. No. 3. P. 41–50. (In Russ.).
<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2021-3-41-50>

Введение

Тенденция усложнения социально-экономических отношений неизбежно влечет все более активное использование специальных знаний в правовом регулировании различных сфер деятельности человека (электроэнергетики, газоснабжения, информационных технологий, землеустройства и т. п.). Возрастает роль научного знания при осуществлении судопроизводства, в частности, при доказывании. Так, если в 2003 г. в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России насчитывалось около тридцати экспертных специальностей¹, то в настоящее время их число приближается к шестидесяти².

Развитие судебной экспертизы способствует совершенствованию всех видов судопроизводства, включая административное. Е.Р. Россинская справедливо отмечает, что последнее невозможно без использования современных достижений естественных, технических, экономических и других наук, новых технологий [1, с. 7].

Тенденция, связанная с активизацией использования специальных знаний, характерна и для такого комплексного правового института, как государственная кадастровая оценка объектов недвижимости. В последнее десятилетие существенно изменилось правовое регулирование материально-правовых отношений в данной сфере, произошла трансформация процедур

оспаривания кадастровой стоимости как в судебном, так и во внесудебном порядке. К числу наиболее значимых нормативных правовых актов, принятых в этот период, следует отнести:

– Федеральный закон от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации»³, в соответствии с которым в соответствующий закон была введена глава III.1 «Государственная кадастровая оценка»⁴, а также Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”»⁵, вносящий изменения в главу III.1;

– Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»⁶;

– Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ)⁷, в частности, глава 25 «Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости».

Ряд важных разъяснений по вопросам применения названных нормативных актов содержится в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) от 30.06.2015 № 28⁸.

³ Собрание законодательства РФ. 26.07.2010. № 30 (ч. I). Ст. 3998.

⁴ Не применяется с 01.01.2020.

⁵ Собрание законодательства РФ. 28.07.2014. № 30 (ч. I). Ст. 4226.

⁶ Собрание законодательства РФ. 04.07.2016. № 27 (ч. I). Ст. 4170.

⁷ Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 10. Ст. 1391.

⁸ О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Постановление Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28 // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 9.

¹ Об утверждении Перечня родов (видов) экспертиз, выполняемых в государственных судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции Российской Федерации, и Перечня экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции Российской Федерации. Приказ Минюста России от 14.05.2003 № 114 (ред. от 12.03.2007) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2003. № 24.

² Приказ Минюста России от 27.12.2012 № 237 (ред. от 13.09.2018) // Российская Газета. № 24 от 06.02.2013.

В перечисленных документах уделено внимание применению специальных знаний (в том числе экспертных) при судебном и внесудебном оспаривании результатов государственной кадастровой оценки. Отметим, что в разное время к числу носителей соответствующих знаний причисляли оценщиков⁹, экспертов саморегулируемой организации оценщиков¹⁰, специалистов¹¹, судебных экспертов¹² (сотрудников государственных и негосударственных экспертных учреждений).

Практика применения специальных знаний выявила ряд проблем, которые способствуют росту производственной нагрузки экспертов и увеличению сроков производства судебных экспертиз по рассматриваемой категории дел. Это обусловлено отсутствием единого подхода к определению рыночной стоимости объектов недвижимости и несовершенством судопроизводства в этой части. Рассмотрим их подробнее.

1. Нерациональное использование специальных знаний по делам, рассматриваемым в порядке главы 25 КАС РФ. Так, п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ содержит требование о том, что к административным исковым заявлениям по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в обязательном порядке прилагается отчет оценщика об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества. В то же время при рассмотрении дел в рамках главы 25 КАС РФ суд, как правило, не дает оценку представленному стороной административного истца отчету.

Сегодня сформировалась практика, в соответствии с которой, несмотря на прилагаемый в обязательном порядке отчет об оценке соответствующего объекта недвижимости (который уже является результатом применения специальных знаний), суд часто назначает судебную экспертизу, на решение которой ставится вопрос об уста-

новлении рыночной стоимости объекта недвижимости на дату определения его кадастровой стоимости¹³.

Как правило, определение суда о назначении судебной экспертизы мотивируется исключительно наличием возражений со стороны административного ответчика относительно содержания отчета оценщика. Зачастую данные возражения не содержат ссылок на конкретные недостатки отчета об оценке. Более того, административный ответчик, а также иные заинтересованные лица не представляют в суд материалы, содержащие сведения о расчете кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимости.

2. Постановка перед судебным экспертом избыточных, лишних вопросов, ответы на которые не способствуют правильному рассмотрению дела. Зачастую помимо вопроса об определении рыночной стоимости объекта суд также ставит вопрос о соответствии отчета оценщика требованиям к отчету об оценке, установленным Приказом Министерства развития и торговли Российской Федерации. При этом суд выносит решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, руководствуясь выводами судебной экспертизы. Для этого необязательно проводить экспертизу о соответствии отчета оценщика указанным требованиям. Рассмотрение этих вопросов повышает срок производства экспертизы и ее стоимость, увеличивает нагрузку судебных экспертов.

Проблемы трактовки категории «специальные знания»

Одной из дискуссионных тем в доказательственном праве является вопрос о трактовке категории «специальные знания», в частности, о содержании и объеме данного понятия [2]. Е.Р. Россинская полагает, что «специальные знания» – это система теоретических знаний и практических навыков в области конкретной науки либо техники, искусства или ремесла, приобретаемых путем специальной подготовки или профессионального опыта и необходимых для решения вопросов, возникающих в процессе судопроизводства. Одновременно она высказывает мнение, согласно которому в разное время содержание специальных

⁹ См.: п. 4 ч. 2 ст. 246 КАС РФ.

¹⁰ В соответствии с редакцией п. 5 ч. 2 ст. 246 КАС РФ, действовавшей до 30.07.2017, к административному исковому заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости требовалось прилагать положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

¹¹ См.: п. 21 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28.

¹² См.: п. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28.

¹³ См., например: решение Ленинградского областного суда от 21.09.2018 по делу № За-91/2018. <https://sudact.ru/regular/doc/rGz1Pnz125t/> (дата обращения: 30.10.2020).

знаний является различным [1, с. 7–10]. В свою очередь Ю.К. Орлов считает, что специальными являются знания, выходящие за рамки общеобразовательной подготовки и житейского опыта, ими обладает более или менее узкий круг специалистов. При этом он утверждает, что такие знания являются результатом особой подготовки, профессиональных навыков [3, с. 9–20].

Соглашаясь с вышеприведенным, рассмотрим существенные признаки и структурные элементы исследуемого понятия применительно к деятельности по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости и при оспаривании кадастровой стоимости. Иными словами, постараемся ответить на вопрос, каково содержание понятия «специальные знания» применительно к рассматриваемой области?

Отметим, что отечественное законодательство не содержит нормативного определения «специальных знаний». В юридической литературе под этим термином понимают систему теоретических знаний и практических навыков в области конкретной науки либо техники, искусства или ремесла, приобретаемых путем специальной подготовки или профессионального опыта и необходимых для решения вопросов, возникающих в процессе судопроизводства [1]. Большинство специалистов делают акцент на профессиональном характере специальных знаний с целью их отграничения от общеизвестных фактов [3, 4]. Распространено мнение, что специальными являются знания, выходящие за рамки общеобразовательной подготовки и житейского опыта, не общеизвестные, не общедоступные, не имеющие массового распространения, которыми располагает ограниченный круг специалистов [5, 6]. Так, М.К. Треушников утверждает, что в гражданском и арбитражном процессах специальные знания находятся за пределами правовых, общеизвестных обобщений, вытекающих из опыта людей [7, с. 269].

Можно заключить, что отнесение знаний к специальным либо к общеизвестным (общедоступным) варьируется в зависимости от категории рассматриваемого дела. При этом «недоступность» того ли иного знания для участников процесса может обуславливаться различными причинами или их совокупностью.

Применительно к судебным делам об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости следует выделить сле-

дующие особенности применения специальных знаний.

При производстве судебной экспертизы по рассматриваемой категории дел применяются специальные знания в области определения стоимости объектов недвижимого имущества. В более широком смысле речь идет об осведомленности в таких областях, как экономика, строительство, землеустройство [8–11], а в некоторых случаях – более узких областях (например, при оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения затратным подходом применяются знания в сфере почвоведения)¹⁴.

Суды, назначая экспертизу об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, либо вовсе не упоминают вид проводимой экспертизы¹⁵, либо выносят определение о назначении «оценочной» экспертизы¹⁶. Следует отметить, что в Перечне родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России (утвержден Приказом Минюста России от 27.12.2012 № 237), отсутствует такой вид экспертизы, как оценочная. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости при назначении судебной экспертизы в административном судопроизводстве выполняется в рамках строительно-технических и землеустроительных экспертиз в соответствии с экспертными специальностями 16.1 «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанных с ними, в том числе с целью определения их стоимости», 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности».

Результаты сравнительно-сопоставительного анализа отчетов об оценке недвижимого имущества и заключений экспертов по делам

¹⁴ Приложение № 3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. См.: Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) / Кодекс. <https://docs.cntd.ru/document/456065252> (дата обращения: 30.10.2020).

¹⁵ См., например: решение ВС Чувашской Республики от 17.11.2017 по делу № За-49/2017 / КонсультантПлюс <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=347383#023954294398602793> (дата обращения: 30.10.2020).

¹⁶ См., например: решение Краснодарского краевого суда от 08.06.2018 по делу № За-561/2018 / КонсультантПлюс <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUG&n=146045#06149131583811303> (дата обращения: 30.10.2020).

об оспаривании кадастровой стоимости, которые предоставляются оценщиками и экспертами в суд, показывают, что задачи, которые ставят перед экспертами суды, оказывают значительное влияние на объем и структуру специальных знаний, используемых при проведении исследований по данной категории дел [8–11].

При назначении судебной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости эксперту, как правило, необходимо решить вопрос об определении рыночной стоимости земельного участка. В этом случае суд указывает категорию земель, вид разрешенного использования, адрес земельного участка, его кадастровый номер и дату, по состоянию на которую необходимо определить рыночную стоимость [12]. Если данная информация не приведена при постановке вопроса перед экспертом, он восполняет ее из представленных на исследование материалов дела. Если до назначения экспертизы была проведена оценка земельного участка, и отчет об оценке приобщен к материалам дела, то он подлежит критическому анализу [13]. С процессуальной точки зрения анализ следует проводить не в рамках производства экспертизы, а путем дачи письменной консультации специалиста. Однако судебно-экспертная практика не всегда идет по этому пути, и анализ все чаще становится частью экспертного исследования.

Элементы специальных знаний судебного эксперта

При исследовании отчета эксперт должен знать теоретические и правовые основы оценочной деятельности и нормативные акты, которые определяют базовые положения и методы проведения оценки: закон об оценочной деятельности в Российской Федерации и федеральные стандарты оценки. При этом проводимые им исследования, а также изложение их хода и результатов регламентируются законодательством о судебной экспертизе.

Для решения вопросов относительно отчета об оценке эксперту в первую очередь необходимо идентифицировать объект исследования, определить его качественные и количественные характеристики (физические свойства, технические и эксплуатационные характеристики, величину износа) [10]. Следует провести натурные исследования объекта, изучить документацию о нем. Допустима также мысленная рекон-

струкция, ее цель – установление всех ценообразующих свойств, сторон, отношений и характеристик объекта.

Эксперт должен ориентироваться в социально-экономической обстановке региона, где расположен оцениваемый объект, и отслеживать тенденции рынка недвижимости. Он должен уметь определять сегмент рынка, к которому относится объект, и сопоставлять его с сегментом, определенным оценщиком, со всеми нюансами и допущениями. Эксперту необходимо уметь анализировать данные о фактических сделках с объектами недвижимости и о предложениях рынка на период определения оценщиком стоимости объекта оценки, с определением интервалов значений цен сделок и предложений, а также уметь определять основные ценообразующие факторы в отношении объекта исследования и соотносить их с соответствующими данными, указанными оценщиком в отчете [14].

Кроме этого, от эксперта требуется:

- владеть методами определения рыночной стоимости и существующими методиками по определению достоверности методов и методик, применяемых оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки в исследуемом отчете;
- владеть актуальной информацией как по выпускаемым справочникам, так и по справочникам, которые выпускались ранее (актуально для определения рыночной стоимости на ретроспективную дату);
- обладать сведениями о новейших методиках, применяемых при определении рыночной стоимости объектов недвижимости [15, 16];
- знать качественные и количественные характеристики объекта исследования, его месторасположение и определять территориальную зону, в которой он располагается;
- представлять основы технологии и организации строительного производства объектов капитального строительства;
- уметь анализировать предложения рынка на исследуемый период времени для определения уровня его активности и выявлять качественные признаки и показатели, подтверждающие отнесение исследуемого объекта к активному или неактивному сегменту рынка (данный показатель важен при введении корректировки на торг);
- уметь пользоваться справочной информацией и информационными базами для определения и нахождения объектов-аналогов;

– уметь ориентироваться в социально-экономической ситуации региона для определения статуса населенного пункта, где расположен объект оценки; это зависит, в частности, от количества жителей населенного пункта, его расположения относительно областного центра;

– уметь определять техническое состояние объекта капитального строительства для последующего его учета в совокупном износе объекта исследования;

– уметь выделять ценообразующие факторы, влияющие на итоговую стоимость объекта исследования [17, 18].

Навыки судебного эксперта, определяющего рыночную стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, реализуются, в создании перечня основных ценообразующих факторов, а также их ранжирования для сегмента рынка, в котором находится объект исследования, по степени их влияния на его стоимость.

Такой фактор, как местоположение исследуемого объекта, определяется локализацией в пределах населенного пункта, а также положением населенного пункта относительно областного центра. При этом учитывается расположение исследуемого объекта и объектов-аналогов по районам населенного пункта (центральные районы, в том числе и административные центры, спальные районы, окраины населенного пункта, промышленные зоны), также учитывается развитость инфраструктуры района расположения объекта исследования и отобранных для исследования объектов-аналогов.

Базовый фактор ценообразования, учитывающий расположение земельного участка по красной, первой линии, для земельных участков коммерческого назначения, имеет увеличивающую корректировку по сравнению с земельными участками, расположенными на второй линии и далее. Степень интенсивности пешеходного и транспортного потока непосредственно определяет и формирует инвестиционную привлекательность земельного участка как объекта недвижимости на рынке.

Рыночная стоимость земельных участков, находящихся в аренде (как краткосрочной, так и долгосрочной), меньше стоимости аналогичных участков, находящихся в собственности. Поэтому необходимо вводить корректировку, если объект исследования и объекты-аналоги по данному фактору различаются.

Фактор масштаба (размеры объекта, его метрические параметры) – один из основных факторов ценообразования при определении рыночной стоимости, поэтому при расчете корректировок необходимо исходить из разрешенного вида использования объекта исследования.

Наличие охраны на территории земельного участка в последнее время становится все более весомым, поскольку позволяет своевременно предотвращать хищение и повреждение имущества, позволяет проводить проверку на пропускных пунктах, осуществлять видеонаблюдение и контроль пожарной безопасности. Все это обеспечивает защиту жизни и здоровья людей, а также понижает риски, возникающие при эксплуатации объекта, расположенного на исследуемом участке, вовлеченном в сферу судебного разбирательства.

Наличие покрытия на подъездных путях к земельному участку является элементом благоустройства, и как следствие – увеличивает его рыночную стоимость. Однако элементы благоустройства – это своего рода улучшение полезных свойств земельного участка, что несет вспомогательную функцию по отношению к объектам недвижимости, расположенным на нем. При рассмотрении споров по оспариванию кадастровой стоимости необходимо учитывать данное обстоятельство, так как при определении кадастровой стоимости земельный участок принимается незастроенным.

Наличие коммуникаций на участке позволяет продать его по более выгодной цене. Однако коммуникации также являются улучшениями земельного участка и представляют собой отдельные линейные объекты, на возведение которых требуется разрешение специализированных организаций. Поскольку для целей определения рыночной стоимости при оспаривании кадастровой стоимости земельный участок считается незастроенным, при проведении экспертизы следует учитывать возможность подключения коммуникаций.

Эксперту необходимо знать о возможности использования исследуемого земельного участка в соответствии с разрешенным видом, поскольку это также влияет на стоимость.

Для объектов капитального строительства основными ценообразующими факторами являются: тип недвижимости, месторасположение объекта в пределах населенного пункта, близость к остановкам

общественного транспорта и пешеходный трафик, наличие парковки и доступ к объекту. К ценообразующим факторам, отражающим физические характеристики объекта исследования, можно отнести площадь, этаж помещения или этажность здания, наличие или отсутствие отдельных входов для встроенных объектов капитального строительства, уровень отделки [19, 20].

Эксперту необходимо владеть методами и методиками определения рыночной стоимости земельного участка и объекта капитального строительства в рамках каждого подхода к оценке¹⁷. Он должен знать информацию по исследуемому объекту и отобранному объектам-аналогам для определения основных факторов ценообразования, чтобы при необходимости внести корректировки [21].

Таким образом, специальные знания судебного эксперта, специализирующегося на оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, можно представить, как систему элементов его компетенции, включающую знания, умения и навыки по определению рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков.

Структурные элементы компетенции судебного эксперта

Определим содержание компетенций, которым должно обладать лицо, осуществляющее экспертную деятельность, направленную на определение рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков, в качестве судебного эксперта.

Эксперт должен *знать*: теоретические и правовые основы судебно-экспертной деятельности; принципы, методы и методики, созданные для решения вопросов, связанных с определением стоимости объектов, в отношении которых оспаривается кадастровая стоимость; нормативно-техническую документацию в сфере решаемых задач; последовательность возведения строительного объекта и технологию выполнения строительных работ; признаки физического износа зданий и сооружений, строительных конструкций, а также их отдельных элементов; закономерности возникновения и развития деструктивных про-

цессов в конструктивных элементах зданий и сооружений; основы строительного материаловедения; экономические законы формирования и функционирования рынка недвижимости в целом и по отдельным секторам; принципы и методы формирования ценообразования в строительстве, а также формирования стоимости объектов недвижимости; основы сметного дела.

Эксперт должен *уметь*: анализировать и оценивать представленную и полученную в ходе исследования информацию; пользоваться современными экспертными технологиями; классифицировать судебно-экспертные задачи; находить и определять признаки и ценообразующие факторы исследуемого объекта; формировать и пополнять информационные базы данных; определять тип и вид объекта недвижимости; устанавливать функциональное назначение объекта исследования и определять его техническое состояние; пользоваться программными комплексами для определения рыночной стоимости объектов; анализировать информацию, необходимую для проведения исследования по определению рыночной стоимости; применять соответствующие подходы и методы для определения стоимости; делать корректные допущения, правильно применять корректировки, корректирующие коэффициенты; согласовывать полученные разными подходами результаты и определять итоговую величину стоимости исследуемого объекта.

Эксперт должен *владеть*: методами и методиками решения поставленных задач в области определения рыночной стоимости; понятийным аппаратом и профессиональной лексикой как в области судебной экспертизы, так и в области оценки; навыками применения средств, методик и методов работы с представленными материалами для получения доказательственной информации; навыками применения специальных методов при производстве судебных экспертиз и других процессуальных действий; методами профессионального наблюдения, способностью соотносить условные обозначения характеристик зданий или сооружений, имеющиеся в представленных на исследование документах, с характеристиками фактически существующего объекта исследования; приемами накопления и систематизации информации, позволяющими формировать и пополнять информационные базы и поисковые системы; умением

¹⁷ Методы, подходы и методики определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости, а также иных объектов, подробно изложены в нормативно-методической литературе и специальных источниках, посвященных вопросам оценочной деятельности.

систематизировать информацию об объектах исследования и объектах-аналогах, выделяя из ее объема именно ту часть, которая может быть непосредственно использована для определения и формирования основных факторов ценообразования как объекта исследования, так и по объектам-аналогам.

Заключение

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках производства судебных экспертиз по делам об оспаривании результатов кадастровой оценки требует достаточно обширных и структурно неоднородных специальных знаний о закономерностях формирования, развития и трансформации различных сегментов рынка недвижимости, а также о специфике строительных объектов и земельных участков, функционально связанных с ними как

с технической, так и с экономической точек зрения. Кроме этого, эксперту необходимы знания в области процессуального законодательства, регламентирующего назначение и производство судебной экспертизы, навыки проведения натуральных и камерных исследований, расчетов, умения грамотно, последовательно и логически выверено излагать свои суждения.

Рынок недвижимости постоянно трансформируется. Законодательство, регламентирующее общественные отношения в этой сфере, также претерпевает изменения. Все это требует от эксперта не только фундаментальных и разносторонних специальных знаний, но и способности своевременно реагировать на новые вызовы практики. Только при этом условии его деятельность будет соответствовать требованиям современного судопроизводства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. Монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2018. 576 с.
2. Патракова И.И. Классификации юридических коллизий: история и современность // История государства и права. 2010. № 10. С. 16–19.
3. Орлов Ю.К. Судебная экспертиза как средство доказывания в уголовном судопроизводстве. М.: ИПК РФЦСЭ, 2005. 264 с.
4. Комментарий к Федеральному закону «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» / Отв. ред. Ю.Г. Корухов, Ю.К. Орлов, В.Ф. Орлова. М.: Проспект, 2002. 192 с.
5. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. 544 с.
6. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Идентификационные задачи судебной строительно-технической экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2015. № 2 (38). С. 13–18.
7. Треушников М.К. Судебные доказательства. М.: Городец, 1997. 320 с.
8. Петров К.Л., Бутырин А.Ю., Григорьев И.А., Григорян В.Г., Кошелев Д.М., Лысенко Н.В., Макеев А.В., Нерсисян М.Г., Пшерадовский А.В., Селиванов А.А., Федотов С.В. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Т. 1. Юридические и практические аспекты. Учебно-методическое пособие / Под ред. С.А. Смирновой. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2019. 172 с.

REFERENCES

1. Rossinskaya E.R. *Forensic Examination in Civil, Arbitrary, Administrative and Criminal Proceedings. Monograph*. 4th ed. Moscow: Norma: Infra-M, 2018. 576 p. (In Russ.).
2. Patrakova I.I. Classification of Conflict of Laws: History and Contemporaneity. *History of State and Law*. 2010. No. 10. P. 16–19. (In Russ.).
3. Orlov Yu.K. *Forensic Examination As a Means of Proof in Criminal Proceedings*. Moscow: IPK RFTsSE, 2005. 264 p. (In Russ.).
4. Koruhov Yu.G., Orlov Yu.K., Orlova V.F. (Eds.). *Comment on Federal Law "On the State Forensic Expert Activity in the Russian Federation"*. Moscow: Prospect, 2002. 192 p. (In Russ.).
5. Butyrin A.Yu. *Theory and Practice of Construction Forensics*. Moscow: Gorodets, 2006. 544 p. (In Russ.).
6. Butyrin A.Yu., Stativa E.B. Identification Objectives in Construction Forensics. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2015. No. 2 (38). P. 13–18. (In Russ.).
7. Treushnikov M.K. *Forensic Evidence*. Moscow: Gorodets, 1997. 320 p. (In Russ.).
8. Petrov K.L., Butyrin A.Yu., Grigor'ev I.A., Grigoryan V.G., Koshelev D.M., Lysenko N.V., Makeev A.V., Nersesyan M.G., Psheradovskii A.V., Selivanov A.A., Fedotov S.V. *Basics of Determining the Value in the Framework of Forensic Activities. Vol. 1. Legal and Practical Aspects. Study Guide* / S.A. Smirnova (ed.). Moscow: RFCFS, 2019. 172 p. (In Russ.).

9. Петров К.Л., Бутырин А.Ю., Григорьев И.А., Григорян В.Г., Кошелев Д.М., Лысенко Н.В., Макеев А.В., Нерсесян М.Г., Пшератовский А.В., Селиванов А.А., Федотов С.В. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Т. 2. Теоретические основы. Учебно-методическое пособие / Под ред. С.А. Смирновой. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2019. 455 с.
10. Петров К.Л., Бутырин А.Ю., Григорьев И.А., Григорян В.Г., Кошелев Д.М., Лысенко Н.В., Макеев А.В., Нерсесян М.Г., Пшератовский А.В., Селиванов А.А., Федотов С.В. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Т. 3. Исследование отчетов об оценке и иных документов, содержащих сведения о ранее произведенном определении стоимости. Учебно-методическое пособие. Учебно-методическое пособие / Под ред. С.А. Смирновой. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2019. 714 с.
11. Петров К.Л., Бутырин А.Ю., Григорьев И.А., Григорян В.Г., Кошелев Д.М., Лысенко Н.В., Макеев А.В., Нерсесян М.Г., Пшератовский А.В., Селиванов А.А., Федотов С.В. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Т. 4. Словарь основных терминов судебной экспертизы, направленной на определение стоимости. Учебно-методическое пособие / Под ред. С.А. Смирновой. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2019. 207 с.
12. Скачкова М.Е., Шмидт М.В. Землеустроительная экспертиза как инструмент для разрешения земельных споров // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 4 (100). С. 62–67.
13. Абушенко Д.Б. Назначение экспертизы в административном судопроизводстве: некоторые размышления об особенностях возникновения элементарного процессуального правоотношения // Административное право и процесс. 2018. № 3. С. 58–62.
14. Стрельцова А. Оценка недвижимости: установление кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной // Жилищное право. 2015. № 11. С. 51–61.
15. Дьяконова О.Г. Судебная экспертиза и оценка имущества: проблемы разграничения и законодательного регулирования // Российский юридический журнал. 2018. № 1. С. 155–166.
16. Карцев П.В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4. С. 6–17.
17. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Ч. 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия / Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Информ-оценка, 2020. 278 с.
9. Petrov K.L., Butyrin A.Yu., Grigor'ev I.A., Grigoryan V.G., Koshelev D.M., Lysenko N.V., Makeev A.V., Nersesyan M.G., Psheradvskii A.V., Selivanov A.A., Fedotov S.V. *Basics of Determining the Value in the Framework of Forensic Activities. Vol. 2. Theoretical Foundations. Study Guide* / S.A. Smirnova (ed.). Moscow: RFCFS, 2019. 455 p. (In Russ.).
10. Petrov K.L., Butyrin A.Yu., Grigor'ev I.A., Grigoryan V.G., Koshelev D.M., Lysenko N.V., Makeev A.V., Nersesyan M.G., Psheradvskii A.V., Selivanov A.A., Fedotov S.V. *Basics of Determining the Value in the Framework of Forensic Activities. Vol. 3. Examination of Evaluation Reports and Other Documents Containing Information on the Previously Performed Cost Determination. Study Guide* / S.A. Smirnova (ed.). Moscow: RFCFS, 2019. 712 p. (In Russ.).
11. Petrov K.L., Butyrin A.Yu., Grigor'ev I.A., Grigoryan V.G., Koshelev D.M., Lysenko N.V., Makeev A.V., Nersesyan M.G., Psheradvskii A.V., Selivanov A.A., Fedotov S.V. *Basics of Determining the Value in the Framework of Forensic Activities. Vol. 4. Dictionary of the Main Terms of Forensic Cost Evaluation. Study Guide* / S.A. Smirnova (ed.). Moscow: RFCFS, 2019. 207 p. (In Russ.).
12. Skachkova M.E., Shmidt M.V. Land Management Expertise As a Tool Land Disputes Resolving. *Land Management, Monitoring and Cadastre*. 2013. No. 4 (100). P. 62–67. (In Russ.).
13. Abushenko D.B. Commissioning of Examination in Administrative Proceedings: Some Speculations on Peculiarities of Origination of an Elementary Procedural Legal Relation. *Administrative Law and Procedure*. 2018. No. 3. P. 58–62. (In Russ.).
14. Strel'tsova A. Real Estate Evaluation: Establishing the Cadastral Value of a Land Plot Equal to the Market Value. *Housing Law*. 2015. No. 11. P. 51–61. (In Russ.).
15. Dyakonova O.G. Court Expertise and Property Valuation: Problems of Delineation and Legislative Regulation. *Russian Juridical Journal*. 2018. No. 1. P. 155–166. (In Russ.).
16. Kartsev P.V. Guidance Notes on the Preparation of Valuation Reports for Assessment Appeals Purpose. *Property Relations in Russian Federation*. 2015. No. 4. P. 6–17. (In Russ.).
17. Leifer L.A. (Ed.). *Real Estate Appraiser's Guide-2020. Land Plots. Part 1. Territorial Characteristics and Correction Factors for the Local Siting. The Full Version*. Nizhny Novgorod: Inform-Otsenka, 2020. 278 p. (In Russ.).

18. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Ч. 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Полная версия / Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Информ-оценка, 2020. 312 с.
19. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия / Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Информ-оценка, 2020. 450 с.
20. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия / Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Информ-оценка, 2020. 450 с.
21. Garrett B.L. The Constitutional Regulation of Forensic Evidence // Washington and Lee Law Review. 2016. Vol. 73. 25 p.
18. Leifer L.A. (Ed.). *Real Estate Appraiser's Guide-2020. Land Plots. Part 2. Object's Physical Characteristics. Characteristics Reflecting Object's Functional Purposes. Transferable Property Rights. Discounts on the Auction. The Capitalization Ratio. The Full Version* Nizhny Novgorod: Inform-Otsenka, 2020. 312 p. (In Russ.).
19. Leifer L.A. (Ed.). *Real Estate Appraiser's Guide-2020. Office and Retail Real Estate and Similar Types of Objects. Current and Forecast Market Characteristics for the Revenue Approach. The Full Version*. Nizhny Novgorod: Inform-Otsenka, 2020. 450 p. (In Russ.).
20. Leifer L.A. (Ed.). *Real Estate Appraiser's Guide-2020. Office and Retail Real Estate and Similar Types of Objects. Adjustment Factors and Discounts for the Comparative Approach. The Full Version*. Nizhny Novgorod: Inform-Otsenka, 2020. 450 p. (In Russ.).
21. Garrett B.L. The Constitutional Regulation of Forensic Evidence. *Washington and Lee Law Review*. 2016. Vol. 73. 25 p.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Бутырин Андрей Юрьевич – д. юр. н., профессор кафедры ОСУН ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет»; заведующий лабораторией судебной строительно-технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России; e-mail: stroisud@mail.ru

Колмакова Кристина Александровна – преподаватель ГПБОУ Воронежской области «Воронежский юридический техникум»; адвокат Адвокатского бюро «Шлабович, Татарович и партнеры»; e-mail: 89204029731@mail.ru

*Статья поступила: 26.04.2021
После доработки: 07.08.2021
Принята к печати: 05.09.2021*

ABOUT THE AUTHORS

Butyrin Andrey Yur'evich – Doctor of Law, Professor of the Department of Construction Organization and Real Estate Management of the National Research Moscow State University of Civil Engineering; Head of the Laboratory of Forensic Construction Expertise of the Russian Federal Centre of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation; e-mail: stroisud@mail.ru

Kolmakova Kristina Aleksandrovna – teacher of the Voronezh Regional State Educational Institution "Voronezh Legal College"; lawyer of the Law Firm "Shlabovich, Tatarovich and Partners". e-mail: 89204029731@mail.ru

*Received: April 26, 2021
Revised: August 07, 2021
Accepted: September 05, 2021*