

## Существенность расхождения цен при оспаривании сделок в процедурах банкротства

**В.И. Лебединский**

первый вице-президент, председатель Экспертного совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», заместитель председателя правления Союза судебных экспертов «Экспертный совет» (г. Москва)

**О.Ю. Аболенцева**

юрисконсульт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (г. Москва)

Владимир Игоревич Лебединский, mail@srosovnet.ru

Достаточно большое количество арбитражных споров составляют дела по оспариванию сделок должника в рамках процедур банкротства, в том числе по основанию неадекватности встречного исполнения.

По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) [1], с 2015 года ежегодно растет как количество принятых заявлений о признании сделок должника недействительными, поданных в суд в соответствии с главой III.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), так и количество удовлетворенных заявлений о признании сделок должника недействительными. В настоящее время количество принятых заявлений составляет более 8 тысяч в год. При этом доля удовлетворенных заявлений о признании сделок должника недействительными составляет в среднем около 40 процентов.

В силу пункта 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также по основаниям и в порядке, которые указаны в Законе о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в течение одного года до при-

нятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при *неравноценном встречном исполнении* обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае если цена этой сделки и (или) иные условия *существенно в худшую* для должника *сторону* отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). При сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать как *условия аналогичных сделок*, совершавшихся должником, так и условия, на которых *аналогичные сделки* совершались иными участниками оборота (пункт 8 Постановления № 63 [3]).

Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств *существенно превышает* стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

При этом ни в Законе о банкротстве, ни в Постановлении № 63 не установлены критерии существенности отличия цены оспариваемой сделки от цены и (или) иных

условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

Понятие «существенность» используется законодателем при оценке множества правовых явлений. Только в ГК РФ с помощью этого оценочного понятия дается характеристика более чем десятку категорий. Это и интерес, и нарушение, и недостаток, и значение, и изменение обстоятельств и другие. Широко применяется критерий существенности и в иных гражданско-правовых законодательных актах.

В системообразующих кодексах, документах основополагающего базисного уровня и специальных федеральных законах, регулирующих различные аспекты деятельности, понятие «существенность» используется для оценки качественных показателей общественно-экономических систем.

Хотя законодательного закрепления это понятие не нашло, вполне очевидно, что оно подразумевает нечто важное, основное, значительное. А в некоторых случаях в законе указываются дополнительные признаки существенности по отношению к конкретному правовому явлению. Например, в статье 450 ГК РФ содержатся признаки существенности нарушения договора, а в статье 451 ГК РФ – признаки существенности изменения обстоятельств.

Однако даже наличие дополнительных критериев не делает понятие «существенность» точно определенным, поскольку сами эти критерии также имеют оценочный характер. В связи с этим, как правило, решение вопроса о существенности или несущественности того или иного явления относится к компетенции правоприменителя, который использует дополнительные критерии в качестве ориентира.

В целом, анализ доктрины и судебной практики показывает, что понятие существенности, так же, как и многие другие оценочные понятия, проявляется по-разному в каждом конкретном случае и зависит от усмотрения правоприменителя, в качестве

которого в большинстве ситуаций выступают судебные органы. Для уточнения признака существенности законодателем, как правило, используются другие оценочные категории, наиболее распространенной из которых является категория значительности (подробнее см. [5]).

### **Анализ судебной практики в делах о банкротстве**

Анализ решений арбитражных судов по вопросу «существенности расхождения» и неравноценности сделок в банкротстве был проведен партнерами юридической фирмы «Кульков, Колотилов и партнеры» в статье [6]. Для оценки существенности отличия цены сделки от рыночной цены в указанной работе был проведен анализ 93 дел, которые дошли до Верховного Суда Российской Федерации (далее также – ВС РФ, Верховный Суд) в 2017–2018 годах. В статье по итогам анализа выведены диапазоны отклонений, когда суды считали цену однозначно завышенной (более 66 процентов), заниженной (более 37 процентов) или не признавали существенно искаженной (от минус 18 до плюс 35 процентов), а также выделены диапазоны неопределенных решений (то есть решения судов были различными). При этом в работе [6] не проводился анализ в разрезе объектов сделок, их характеристик, а также рынка объектов сделок, что, как правило, существенно влияет на возможные рыночные диапазоны отклонений.

Авторы настоящей статьи поставили задачу провести более глубокий анализ подобных дел, расширив в том числе временной диапазон до середины 2019 года. Для анализа были отобраны только 80 арбитражных дел, дошедших до ВС РФ, в которых была раскрыта рыночная и фактическая стоимость предмета договора. Следует отметить, что только один спор был передан на рассмотрение в коллегиям по экономическим спорам ВС РФ в отношении движимого имущества (в определении

от 21 ноября 2019 года № 306-ЭС19-12580 по делу № А65-10085/2016 Верховный Суд указал, что разница между общей договорной ценой взаимосвязанных сделок и совокупной рыночной стоимостью отчужденных по ним транспортных средств в размере 15,5 процента не является существенной и не может выступать основанием для признания таких сделок недействительными).

Несмотря на то, что все дела дошли до ВС РФ, проведенный анализ показал, что сам Верховный Суд никак не высказывался по сути указанных дел и в большинстве случаев просто поддерживался решения нижестоящих судов.

В основном сущностное/итоговое решение принимала *первая инстанция*, что видно из следующей группировки решений:

- 55 решений – первая инстанция;
- 8 решений – апелляции;
- 3 решения – кассации;
- 13 решений принято не по основанию существенного расхождения.

*Степень* существенности определялась судами следующим образом:

- признаком многократности (см., например, [8–10]) (цена превышала стоимость, указанную в оспариваемом договоре, в два и более раза; была занижена в два и более раза; была в несколько раз ниже/выше);
- процентным отклонением (разница между ценой сделки и рыночной стоимостью (выше/ниже) определена в процентах);
- конкретной величиной (например существенно занижена на сумму более чем двести тридцать один миллион рублей).

При высказывании позиции о степени «существенности» суды использовали следующие *выражения*:

- явно заниженная цена;
- значительно/незначительно превышает (ниже/меньше/расхождение);
- заведомо заниженная/завышенная цена;
- существенно заниженная цена;

- существенно отличается/не отличается в худшую для должника сторону;
- отличаются, но несущественно.

### Аналогии права

При определении существенности судами обычно применяется следующие аналогии права, в которых также упоминаются признаки кратности:

1) в пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 мая 2014 года № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью» разъяснено, что о наличии *явного* ущерба для стороны сделки свидетельствует совершение сделки на *заведомо и значительно* невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке обществом, *в два или более раза ниже стоимости* предоставления, совершенного обществом в пользу контрагента. При этом другая сторона должна знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было очевидно для любого обычного контрагента в момент заключения сделки;

2) в пункте 93 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что о наличии *явного* ущерба свидетельствует совершение сделки на *заведомо и значительно* невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, *в несколько раз ниже* стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии *явного* ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения;

3) в пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 года № 62 «О некоторых вопросах возмещения убыт-

ков лицами, входящими в состав органов юридического лица» указано, что под сделкой *на невыгодных условиях* понимается сделка, цена и (или) иные условия которой *существенно в худшую* для юридического лица сторону отличаются от цены и (или) иных условий, на которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (например если предоставление, полученное по сделке юридическим лицом, *в два или более раза ниже стоимости* предоставления, совершенного юридическим лицом в пользу контрагента).

Одновременно с этим в процессе исследования было выявлено, что некоторые суды в целях установления степени «существенности» расхождения проводят сравнение рыночной и кадастровой стоимостей.

### **Вероятностный характер рыночной стоимости**

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Таким образом, законодатель в самом определении указывает на *вероятностный характер рыночной* стоимости объекта оценки.

Позиция о вероятностном характере закреплена и сложившейся судебной практикой. Приведем примеры.

1. «...само по себе *наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости* (здесь и далее в цитируемом тексте курсивным шрифтом выделено нами. – Авт.), под которой согласно статье 3

Закона об оценочной деятельности понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Признаваемый Законом об оценочной деятельности вероятностный характер определения рыночной стоимости предполагает возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе, в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки» [15].

2. «...рыночная стоимость является условной, но считается достоверными и подлежат признанию не в силу состоявшегося согласования или доказанного факта уплаты цены по известной реальной сделке, а в силу закона, в том числе во исполнение статьи 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку их величина исчислена и обоснована в отчете оценщика по законно установленным правилам и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами. При этом имеющиеся допустимые различия в методах оценки делают неизбежными *не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и определенные расхождения между результатами разных оценок* в отношении одного объекта недвижимости, при том что и тот и другой результаты считаются достоверными...» [16, п. 4.1 абз. 4].

3. «...понятие рыночной стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер и не во всех случаях учитывает возможность реального совершения сделки на соответствующих условиях» [17].

Федеральный стандарт оценки «Общие

понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» развивает указанные положения Закона об оценочной деятельности и прямо закрепляет возможность приведения оценщиком своего профессионального суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им рыночная стоимость.

В пункте 30 приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» указано, что оценщик «приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость...».

В методических материалах, касающихся оценочной деятельности, в качестве причин вероятностной природы рыночной стоимости указываются в том числе:

- объектный аспект (совокупность ценнообразующих параметров, характе-

ризующих сложность и уникальность объекта);

- рыночный аспект (совокупность параметров, характеризующих рынок объекта) (см. [20, 21]).

### Анализ существенности расхождений в разрезе объектов

В статье [6] о неравноценности сделки в банкротстве указаны диапазоны, которые судами оцениваются неоднозначно (цена может быть признана существенно заниженной/завышенной).

Проведенный нами более глубокий анализ не подтвердил значение этого интервала и в целом показал достаточно однозначные пороговые значения в разрезе объектов оценки, представленные в таблице.

Поскольку наиболее часто при вынесении решений судами степень существенности определяется через признак многократности, анализ проводился по значениям кратности расхождений.

Существенность расхождений в разрезе объектов оценки

Объект оценки	Количество дел	Расхождение, разы	
		минимальное существенное	максимальное несущественное
Движимое имущество	36	1,4	1,3
Недвижимое имущество всего,	27	–	
в том числе:			
• права на земельный участок	7	4,4	1,7
• нежилое (г. Москва, Московская обл.)	3	1,5	1,2
• нежилое (регионы РФ)	13	1,6	1,3
• жилое помещение	4	2,7	
Бизнес,	7	–	
в том числе:			
• акции	1	–	1,03
• доля в уставном капитале	1	5,9	
• товарный знак	1	26,7	
• права требования	4	2,5	1,4
<b>Итого</b>	<b>70 *</b>	–	

\* Количество объектов оценки не совпадает с количеством решений судов, так как в одном решении может рассматриваться несколько объектов оценки, а также в связи с тем, что один объект оценки «проходит» несколько инстанций и выносятся несколько решений судов.

Как видно из данных, представленных в таблице, по движимому имуществу имелось достаточно много наблюдений, при этом имела место четкая «отсечка» перехода расхождения из *несущественного (1,3 раза) в существенное (1,4 раза)*.

Распределение наблюдений показано на диаграмме, представленной на рисунке 1, при этом видно, что, несмотря на наличие значительного количества пограничных значений, они все остались в своей зоне. Для наглядности на диаграмме по движимому имуществу исключены значения расхождений свыше трех раз. Объяснить причины сформировавшейся в практике судов такой численной границы перехода расхождений из существенных в несущественные на основе содержания решений не представляется возможным.

По недвижимости, как показано на диаграмме (рис. 2), наблюдается пересечение пяти наблюдений в диапазоне значений от 1,51 до 1,74.

Для понимания, является этот диапазон неким «диапазоном неопределенности» для судов или приведенные наблюдения

имеют иные объяснения, детализируем их более подробно:

- 1,51 раза (существенно) – нежилое здание по адресу: город Москва, Алтуфьевское шоссе;
- 1,56 раза (несущественно) – квартира по адресу: город Воронеж, улица Новосибирская;
- 1,63 раза (существенно) – нежилое здание по адресу: город Сочи, переулок Армянский;
- 1,66 раза (несущественно) – земельный участок по адресу: Тверская область, Калининский район, деревня Рязаново;
- 1,74 раза (несущественно) – квартира по адресу: город Владивосток, улица 50 лет ВЛКСМ.

Представленная детализация позволяет говорить о следующем. Даже в отношении квартир расхождения в 1,56 и 1,74 раза (то есть не кратные) признаны судами несущественными. Расхождения в размере 1,51 и 1,63 раза, признанные судами существенными, выбиваются из логики кратности и не имеют однозначного простого объяснения.

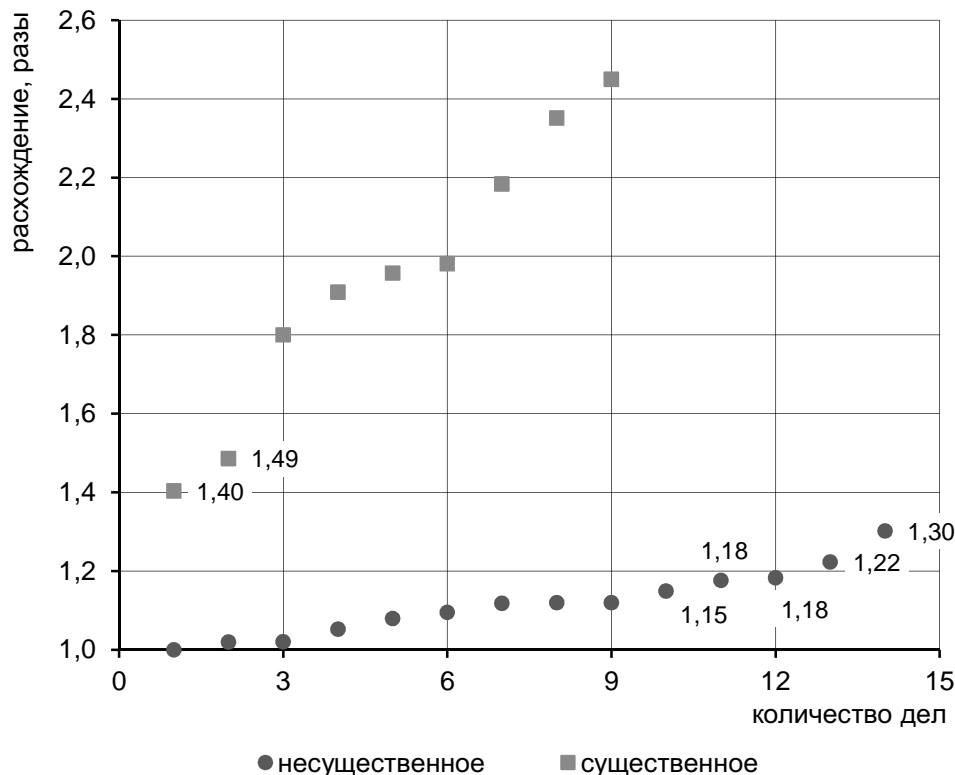


Рис. 1. Распределение расхождений по движимому имуществу

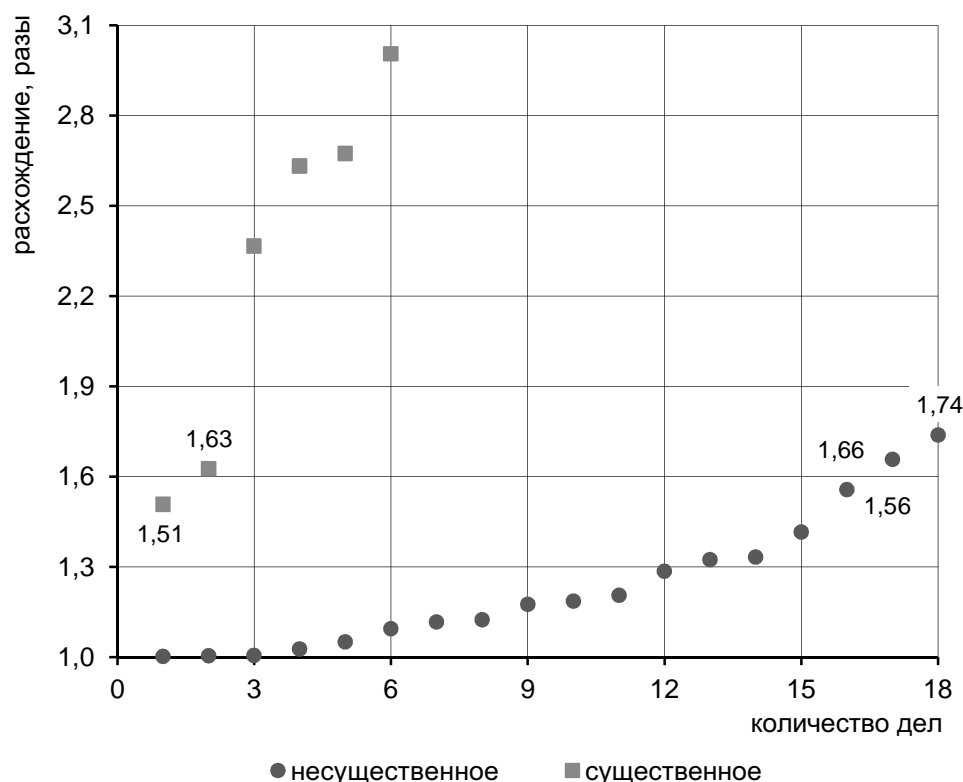


Рис. 2. Распределение расхождений по недвижимому имуществу

Однако обращает на себя внимание то, что один объект находится в городе Москве, а другой – в городе Сочи, то есть в городах с достаточно развитыми рынками.

В отношении объектов, собранных в группу «бизнес», по данным таблицы и без графического анализа видно, что, с одной стороны, имеющихся наблюдений недостаточно для однозначных выводов, с другой – что они вписываются в общую логику распределения по признаку кратности. В частности, качественный переход наблюдается в значениях 1,4–2,5 раза.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в случае кратного (в 2 и более раз) отличия цен сделок от установленной судами рыночной стоимости расхождение с высокой степенью вероятности будет признано судом существенным и, соответственно, встречное исполнение неравноценным. Для движимого имущества высока вероятность признания расхождения существенным уже на уровне 1,4 раза. Для недвижимости в отдельных случаях также существуют риски признания расхождения 1,5 раза и более существенных.

### Типовой подход не всегда работает

Важно понимать, что такой упрощенный подход к оценке существенности расхождений не всегда экономически обоснован. Рыночная стоимость, как правило, устанавливается в рамках судебной экспертизы как расчетная величина на основе рыночных данных в рамках определенных подходов к оценке, в которых погрешность расчетов связана с такими факторами, как неопределенность прогнозов денежных потоков, развитость (неразвитость) рынка, значительный размер корректировок в расчетах и т. д.

Приведем несколько примеров, когда кратность может быть объективным следствием высокой погрешности расчетов:

1) земельные участки, требующие рекультивации. Стоимость рекультивации может быть сопоставима со стоимостью участка, и при внесении корректировки кардинально меняется результат;

2) земельные участки, не имеющие развитого рынка и для которых стоимость определяется методами остатка, выделе-

ния или предполагаемого использования. При использовании этих методов для получения стоимости земельного участка из стоимости объекта недвижимости вычитается стоимость строений, что при малой доле стоимости земельного участка дает значительную погрешность. В последнем методе она еще увеличивается за счет неопределенности прогнозов;

3) здания с высокой степенью физического износа, для которых большая погрешность расчета вызвана как сложностью определения самого износа, так и значительной степенью влияния износа на стоимость;

4) специализированные объекты. Это могут быть как объекты производственного назначения (например трансформаторные, насосные, бойлерные), так и непромышленного (например стадионы, детские сады);

5) объекты на депрессивных рынках с экономическим устареванием. Для таких объектов сложно подобрать аналоги, реальных сделок практически нет, они имеют большой разброс цен предложений, корректировка на торг может в разы отличаться от развитых рынков, а расчет внешнего устаревания является методически сложной процедурой с высокой степенью погрешности результата;

6) проблемная дебиторская задолженность. Дисконт к номиналу для такой задолженности может превышать 90 процентов (см. [22]). Соответственно, при столь значимом размере корректировки ее незначительное изменение может приводить к существенному, в том числе кратному, изменению результата;

7) стартапы. Оценки стоимости стартапов расходятся в разы даже у специалистов, признанных во всем мире <sup>1</sup>, как и прогнозы по их денежным потокам;

8) при оценке нематериальных активов расчет часто проводится на основе модели оценки бизнеса с дальнейшим выделени-

ем доли, приходящейся на такой актив, при этом к погрешности прогнозов денежных потоков от бизнеса добавляется погрешность установления доли такого актива.

Возможна и обратная ситуация, когда на развитых рынках, например, автомобилей, типовых квартир в крупных городах или иных типовых объектов расхождение менее чем в 2 раза также может иметь признаки существенности.

### **Экономические исследования и подходы к оценке существенности расхождений**

Авторами настоящей статьи не ставилась задача провести анализ методик установления экономической существенности расхождений, вместе с тем приведем некоторые источники и методические подходы к решению такой задачи. Вопросы существенности расхождений, погрешности расчетов, рыночных диапазонов и методов их установления давно обсуждаются в профессиональном оценочном сообществе, в том числе международном. Отдельные блоки по этим вопросам имеются в Международных стандартах оценки (IVS), стандартах Королевского общества оценщиков (RICS) и оценочных стандартах США (USPAP). Также позиции по этому вопросу изложены в работах российских авторов (см, например, [24, 25]).

На кратность как однозначный признак существенности расхождений указывается и в Методических разъяснениях Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет» от 20 апреля 2018 года № МР–2/18 «О допустимом расхождении кадастровой и рыночной объекта недвижимости»: «в соответствии со сложившейся рыночной практикой однозначно существенным расхождением следует считать превышение кадастровой стоимости над рыночной стоимостью в размере 50 процентов (то есть в 2 и более раз)».

<sup>1</sup> Например, известный случай оценки Дамодараном компании UBER (см. URL: <https://fivethirtyeight.com/features/uber-isnt-worth-17-billion/>).



Как правило, выделяют следующие основные источники и факторы неопределенности:

- рыночная неопределенность;
- неопределенность моделей и методов;
- неопределенность исходных данных.

При этом рыночная неопределенность является следствием вероятностной природы рынка и зависит от характеристик соответствующего сегмента рынка, его активности и развитости, которые должны быть проанализированы для установления существенности в каждом конкретном случае.

Следует заметить, что в подобного рода научно-методических работах позиция в отношении существенности расхождений часто обсуждается на основе того, какие интервалы (полуинтервалы) применительно к рыночной стоимости могут иметь место. Например, в учебнике по экспертизе отчетов об оценке [25] указано, что для неактивных рынков максимальная граница диапазона рыночной стоимости лежит в полуинтервале 30 процентов (плюс, минус). То есть если рыночная стоимость составляет 100 единиц, то она лежит в рыночном диапазоне от 70 (-30%) до 130 (+30%) единиц. При этом если переводить этот диапазон в критерий кратности, поделив максимальное значение диапазона на минимальное, то величина превышения составит около двух раз ( $1,3 / 0,7 = 1,9$ ), что коррелирует с рассмотренной судебной практикой оценки существенности.

### **Как устанавливать существенность расхождений в судебных спорах?**

По итогам проведенного анализа можно сделать вывод о том, что, с одной стороны, как в судебной практике, так и в научно-методической литературе имеют место некоторые сложившиеся ориентиры существенности расхождений и рыночных диапазонов для определенных типов объектов и рынков, с другой – есть значительное количество исключений, не позволяющих просто

и однозначно использовать эти численные параметры, а решение задачи их установления требует специальных познаний.

Для установления существенности расхождений, кроме вопроса установления рыночной стоимости (либо вместо него), в рамках проводимой судебной экспертизы перед судебным экспертом можно ставить соответствующие вопросы, например:

1) какова рыночная стоимость и является ли существенным расхождение рыночной стоимости, определенной в рамках судебной экспертизы и цены сделки? (недостатком такой постановки являются некоторые признаки выхода за пределы экономических компетенций);

2) каков диапазон значений рыночной стоимости? В этом случае эксперт может вообще не указывать рыночную стоимость как конкретное значение, он может только указать диапазон, из которого можно будет сделать вывод, попадает ли цена сделки в этот диапазон.

Если при проведении экспертизы такие вопросы по какой-либо причине поставлены не были, можно подготовить внесудебное заключение специалиста, который сможет ответить на аналогичные вопросы.

### *ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ*

1. Статистический бюллетень ЕФРСБ по состоянию на 30 июня 2019. URL: <https://download.fedresurs.ru/newsСтатистический%20бюллетень%20ЕФРСБ%2030%20июня%202019.pdf>

2. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 года № 63. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Гражданский кодекс Российской Фе-

дерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. *Мамонтов В. А.* Критерии существенности в гражданском законодательстве Российской Федерации // Российская юстиция. 2018. № 12. С. 2–4.

6. *Покрышкин Н., Шабалина М.* Неравноценные сделки в банкротстве: ключевые проблемы оспаривания // Арбитражная практика для юристов. 2019. № 3. URL: [http://kkplaw.ru/files/neravnotsennye\\_sdelki.pdf](http://kkplaw.ru/files/neravnotsennye_sdelki.pdf)

7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 ноября 2019 года № 306-ЭС19-12580 по делу № А65-10085/2016. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20 марта 2017 года № Ф09-10478/16 по делу № А50-26939/2015. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 ноября 2016 года № 17АП-19033/2015-ГК по делу № А60-41367/2014. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2016 года № 305-ЭС16-9005 по делу № А40-98294/2012. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 мая 2014 года № 28. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 июля 2013 года № 62. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 310-ЭС15-11302. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

16. По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2016 года № 15-П. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением отдельных положений раздела V.1 и статьи 269 Налогового кодекса Российской Федерации : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2017 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от

25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

20. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости. URL: <https://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervalaitogovoj-stoimosti/>

21. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами. URL: <https://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnyimi-podhodami-ili-metodami/>

22. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности от 7 сентября 2018 года № МР-6/18. URL: <https://srosovet.ru/activities/Metod/metodicheskierecommenrazn123/>

23. Оценка Дамодараном компании

UBER. URL: <https://fivethirtyeight.com/features/uber-isnt-worth-17-billion/>

24. *Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.* Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7) 2018 г. Издание обновленное и расширенное. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018. 111 с.

25. *Каминский А. В., Ильин М. О., Лебединский В. И.* [и др.]. Экспертиза отчетов об оценке : учебник. 2-е издание. М. : Компания «Про-Аппрайзер», 2015. 272 с.

26. О допустимом расхождении кадастровой и рыночной объекта недвижимости : методические разъяснения Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет» от 20 апреля 2018 года № МР-2/18. URL: <https://srosovet.ru/content/editor/ars2017/20%2004%2018%20MR%20KS%20i%20RS/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

\* \* \*



## РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ: ЗА И ПРОТИВ

Планомерное снижение ключевой ставки влечет за собой уменьшение ставок по ипотеке, и те, кто брал кредит под 12% годовых, сегодня с завистью смотрят на тех, кто может получить его под 7,9%.

Понять их нетрудно – к примеру, при сумме кредита в 2 млн рублей сроком на 20 лет под 8,4% годовых снижение ставки всего на 0,5% позволяет экономить порядка 2 тысяч на ежемесячном платеже. Что уж говорить о тех, кто брал в кредит более крупные суммы и со ставкой в 12–14%.

Впрочем, возможность уменьшить платеж по ипотеке у таких заемщиков есть – для этого существует такой инструмент как рефинансирование, то есть перевод ипотечного кредита в другой банк с целью снижения процентной ставки.

Программы рефинансирования сегодня предлагают практически все крупные банки. Но эксперты «БЕСТ-Новострой» предупреждают – рефинансировать кредит целесообразно только в том случае, если это поможет снизить ставку не менее чем на 1,5%.

Дело в том, что сама процедура рефинансирования требует определенных затрат – это расходы на новый оценочный альбом, перестрахование титула и жизни самого заемщика, заказ справок, оплата ячейки или оформления аккредитива, перевод денежных средств из одного банка в другой...

К примеру, госпошлина за регистрацию залога составит 500-1000 руб., отчет об оценке квартиры обойдется в 5,5 тыс. руб. (в зависимости от объекта и его месторасположения), за новую страховку придется заплатить около 1% от суммы кредита, за выписку из ЕГРН – 750 руб., а за нотариальное согласие супруга на сделку – еще примерно 2,5 тыс.

И при этом (что для многих может стать сюрпризом) на время переходного периода новый банк до регистрации нового залога устанавливает для заемщика повышенный процент, добавляя к текущей ставке 2% годовых. Делается это с тем, чтобы стимулировать заемщика более оперативно собрать все справки и документы.

Окончание на с. 92