

**НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО:
актуальные вопросы теории и практики**

Новоселова Ирина Валерьевна,

старший преподаватель, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Конфиндратов Максим Олегович,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Яковлев Алексей Сергеевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Чочиев Таймураз Севастиевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

**СУДЕБНО-ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА
ПРИ ВЗЫСКАНИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА**

Аннотация. Судебными органами для разрешения вопросов в области оценки стоимости имущества назначается судебно-оценочная экспертиза, при этом на практике достаточно часто встречается экспертно-судебная ситуация, связанная с оценкой предмета залога при его взыскании из-за неисполнения или нарушения требований по кредитному договору.

Ключевые слова: судебно-оценочная экспертиза, стоимостная экспертиза, экспертно-судебная ситуация, залог, начальная продажная цена.

Задачи судебной экспертизы представляют собой подлежащие разрешению экспертом в рамках конкретного дела вопросы. Предметом судебной экспертизы является установление фактов и обстоятельств дела согласно специальным знаниям. Таким образом, предметом конкретной экспертизы выступает экспертная задача, подлежащая решению экспертом в результате исследования на основе

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

соответствующих специальных знаний и при применении находящихся в его распоряжении средств и методов [1].

Органы и лица, назначающие экспертизу, судебно-экспертные учреждения, организующие производство судебной экспертизы, и выполняющие ее судебные эксперты являются субъектами судебно-экспертной деятельности.

В настоящее время судебными органами для разрешения задач, требующих проведения специальных исследований в области оценки стоимости имущества, назначается судебно-оценочная экспертиза [2]. Судебно-оценочная экспертиза охватывает широкий спектр ситуаций, возникающих в рамках судопроизводства, касающихся стоимостной оценки имущества, при этом в судебной практике достаточно часто встречается экспертно-судебная ситуация, связанная с взысканием предмета залога из-за неисполнения или нарушения требований по кредитному договору.

Современная практика демонстрирует определенные недостатки залогового механизма, которые связаны как с нарушениями договорных обязательств сторон при осуществлении сделок, совершаемых с привлечением кредитных средств, так и ошибками в определении стоимости предмета, выступающего в качестве залога, а также несовершенством нормативно-правового обеспечения залогового механизма.

Развитие кредитования, в том числе под залог, обуславливает актуальность исследования вопросов обеспечения возвратности кредитных средств и совершенствования процесса определения стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет понятие залога, как способ обеспечения и сохранения интересов залогодержателя из фактической стоимости недвижимости, выступающей предметом залога, в случае, когда залогодатель не исполняет своих обязательств по кредитному договору. Таким образом, залог представляет собой вид резервирования имущества должника, за счет которого может быть достигнуто исполнение обязательства по договору, т.е. является вещным инструментом по обеспечению обязательства.

В качестве предмета залога может выступать имущество, обладающее определенной стоимостью, ценностью, служащей для обеспечения интересов кредитора при неисполнении основного обязательства [3]. Таким образом, имущество, как объект залогового права, представляет собой вещи, деньги, имущественные права, ценные бумаги, объективированные результаты творческой интеллектуальной деятельности, работы и услуги, фирменные наименования и пр.

Как показывает практика, достаточно надежным является залог недвижимого имущества ввиду того, что объекты недвижимости имеют высокую стоимость, мало подвержены риску утраты и достаточно ликвидны.

Участниками залоговых отношений являются залогодатель и залогодержатель. В большинстве случаев при заключении договора о кредитных отношениях с обеспечением залогом банк выступает в качестве залогодержателя.

В случае если обязательства залогодателя не исполняются, то залогодержатель имеет право обратиться взыскание на предмет залога, в том числе в судебном порядке.

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

Обращение взыскания на имущество должника подразумевает арест такого имущества и его изъятие с последующей реализацией, которая проводится путем продажи этого имущества с публичных торгов с учетом его начальной продажной цены.

Начальная продажная цена представляет собой определенное денежное выражение стоимости предмета залога, выставленного на реализацию. Значение начальной продажной цены служит базой при начале торгов и определяет покупную цену объекта взыскания в случаях, если торги признаны несостоявшимися, а также при приобретении залогодержателем заложенного имущества.

Именно при определении продажной цены залога, в частности объекта недвижимости, чаще всего возникают разногласия между залогодержателем и залогодателем. Это вызвано тем, что основной задачей залогодержателя является получение достаточных для покрытия долга средств, а высокая цена может препятствовать реализации объекта взыскания. При этом залогодатель стремится установить максимально возможную цену для реализуемого предмета залога, преследуя тем самым цель не только удовлетворить требования кредитора, но и получить разницу между долгом и вырученной суммой.

На практике начальная продажная цена устанавливается по соглашению сторон. В случае, когда стороны не могут составить единое мнение относительно стоимости залога, то начальная продажная цена приобретает характер подлежащего доказыванию факта и ее с учетом представленных доказательств определяет суд. В данном случае проведение судебно-оценочной экспертизы направлено на получение сведений, применимых в качестве судебного доказательства по конкретному делу. Результаты исследований оформляются в

**НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО:
актуальные вопросы теории и практики**

соответствии с требованиями действующего законодательства в виде специального заключения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Петров К.С., Казьмин С.А., Шамаева К.Г., Москаленко М.А. Возможные пути улучшения судебно-экспертных исследований реконструируемых строительных объектов // Инженерный вестник Дона. – 2019. – № 4 – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2019/5853>.*
- 2. Гагиева З.И., Петров К.С., Харченко А.А., Можаров М.С. Судебная строительная экспертиза в России и ее особенности // Перекресток идей и гипотез: матер. всероссийской. науч.-практич. конф. Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2019. – С. 56-61.*
- 3. Томашук Е.А., Шаповалова А.Г. Управление стоимостью проекта как способ преодоления влияния факторов неопределенности // Научное обозрение. – 2013. – № 11. – С. 169-172.*