

УДК 347.27

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

© 2012 г. Л.А. Тарасова

*Южный федеральный университет
344007, г. Ростов-на-Дону,
ул. М. Горького, 88*

*Southern Federal University
88, M. Gorkogo St., Rostov-on-Don,
344007*

В статье обсуждаются теоретические и практические проблемы оценки предмета залога и соотношения залоговой и рыночной стоимости при определении залоговой стоимости имущества.

Ключевые слова: *залог, ипотека, цена, договор о залоге, гарантии прав кредитора, предмет залога, рыночная стоимость, залоговая стоимость, ликвидационная стоимость.*

The article discusses the theoretical and practical problems of evaluation of the subject of pledge and the ratio of the collateral and market values in determining the collateral property value.

Keywords: *mortgage, price, contract of pledge, guarantees of creditor's rights, the object of pledge, market value, collateral value, liquidation value.*

Оценка предмета залога является существенным условием договора. Отнесение данного условия законодателем к числу существенных связано с правовой природой залога. Являясь акцессорным обязательством, залог призван защитить интересы кредитора по основному договору. При этом для основного долга значение имеет не само имущество, а его стоимость. Залогодержатель в случае нарушения обязательства, обеспеченного залогом, вправе претендовать на деньги, полученные в результате реализации имущества, но не на само имущество. Установление особого правового режима заложенного имущества необходимо для гарантии указанных прав кредитора. Оценка имущества, в действительности, происходит в момент, когда договор между сторонами еще не заключен и имущество еще не обременено залогом. На основе стоимости определяется достаточность величины залога для обеспечения конкретного обязательства. Если «предварительная» оценка определенного объекта позволяет обеспечить интересы кредитора в случае нарушения основного обязательства, то заключается договор о залоге, в котором стороны обязаны указать оценку имущества.

В договоре о залоге стороны указывают согласованную оценку заложенного имущества. Определить такую оценку они могут как самостоятельно, так и обратившись к оценщику (отчет об оценке обязателен, когда между сторонами возникает спор о величине стоимости предмета ипотеки – ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [1]). При этом закон не указывает, на основании каких критериев должна производиться оценка. На практике в договоре стороны могут просто указать на стоимость заложенного имущества (не определив ее вид), могут указать несколько видов стоимости.

ФЗ «Об ипотеке» [2] указывает на два вида стоимости недвижимости: залоговая стоимость (ст. 67 п.2: «Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем») и рыночная стоимость (ст. 9 п.3: «В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества»). Более нигде в данном законе не указывается, какой вид стоимости недвижимости необходимо указать в договоре.

В ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» **рыночная стоимость** объекта оценки определяется как 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.

Законодательного же определения залоговой стоимости имущества нет. Это понятие сформировалось из Инструкции Центрального Банка РФ от 30 июня 1997г. N 62а «О порядке формирования и использования резерва на возможные потери по ссудам» ныне утратившей силу, где **залоговая стоимость** определяется как «максимальная сумма обязательств клиента, которую может обеспечить данное имущество, данная сумма определяется как рыночная стоимость залога за вычетом затрат на его реализацию и возможных скидок на скорость реализации».

Таким образом, особых указаний для оценки недвижимости законодательство не предусмотрело. И руководствоваться здесь, вероятно, необходимо нормами ФЗ «Об оценочной деятельности». В ст.7 данного закона указано, что «в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требования обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта».

Следовательно, в договоре о залоге сторонам законодательство в настоящее время рекомендует указывать рыночную стоимость, особенно в случаях определения цены на основании отчета независимого оценщика.

Если в договоре стороны укажут не рыночную стоимость, а иную согласованную стоимость, то в случае отсутствия спора суд, безусловно, укажет цену, согласованную в договоре. Такое положение, хотя и косвенно, но свидетельствует о том, что цена также должна быть рыночной. По сути, если в договоре указана не рыночная стоимость, а какая-либо иная, и не одна из сторон не возражает против продажи имущества по такой цене, то и у суда не будет оснований самостоятельно устанавливать начальную продажную цену. Однако в практике встречаются ситуации, когда стороны указывают в договоре несколько видов стоимости имущества.

Так, Федеральным арбитражным судом Северо-Западного округа было рассмотрено дело [3], участниками которого являлись ОАО Банк ВТБ (истец) и ЗАО «Большой агротехнический магазин» (ответчик). Требования истца были связаны с задолженностью по кредитному договору и обращением взыскания на земельный участок, находящийся в залоге у Банка. Требования истца были удовлетворены судом первой инстанции, а судом апелляционной инстанции Решение было оставлено без изменения. Однако истец не соглашался с установленной судом начальной продажной ценой земельного участка. Суд первой инстанции установил продажную цену участка в размере рыночной стоимости, указанной в договоре об ипотеке – 16 260 000 руб. Истец просил суд изменить решение в части определения начальной продажной цены предмета ипотеки, установив ее в размере залоговой стоимости, определенной в договоре ипотеки, а именно в сумме 12 195 000 руб., ссылаясь на то, что установление начальной продажной цены выше залоговой не обосновано и нарушает законные интересы истца, поскольку не учитывает достигнутое сторонами соглашение о залоговой стоимости, которое по смыслу и является начальной продажной ценой заложенного имущества. Также истец ссылаясь на то, что ответчиком не был представлен актуальный отчет об оценке, обосновывающий начальную продажную цену в размере, превышающую согласованную залоговую стоимость. Суд первой инстанции, определив начальную продажную цену земельного участка в виде рыночной стоимости, определенной договором, ссылаясь на п.6 Информационного письма Президиума ВАС №26. Суд указал, что стороны в договоре об ипотеке земельного участка согласовали как залоговую стоимость предмета ипотеки – 12 195 000руб, так и рыночную стоимость в сумме 16 260 000 руб. Рыночная стоимость была определена на основании отчета об оценке. Суд кассационной инстанции согласился с позицией суда первой и апелляционной инстанций и оставил решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области без изменения, а кассационную жалобу ОАО Банк ВТБ – без удовлетворения.

При этом ФАС СЗО отметил, что суды учли, что в Договоре об ипотеке стороны не установили начальную продажную цену Объекта, каковой залоговая стоимость, согласованная ими в договоре, не является.

То есть наличие в договоре залоговой стоимости не влияет на оценку недвижимости в случае обращения взыскания. И даже прямое указание в ст. 67 ФЗ «Об ипотеке» на необходимость указания залоговой стоимости земельного участка не влияет на его продажную цену в случае спора об оценке между сторонами.

Для чего же нужна залоговая стоимость? По сути, залоговая стоимость определяет максимальный размер денежного обязательства, которое может быть обеспечено ипотекой объекта, переходящего в залог к кредитору. Это гарантированная стоимость имущества, ниже которой цена не упадет при стабильной экономической ситуации в стране и нормальных условиях гражданского оборота. Исходя из залоговой стоимости кредитор и определяет максимальный размер денежного обязательства, которое можно обеспечить ипотекой конкретного объекта недвижимости.

Закон в течение длительного времени определял начальную продажную цену заложенной недвижимости как ее рыночную стоимость. С такой позицией было сложно согласиться. Из самого законодательного определения рыночной стоимости следует, что обстоятельства, складывающиеся при реализации заложенного имущества, не относятся к тем случаям, когда имущество продается по рыночной цене. Применение рыночной стоимости возможно при отсутствии чрезвычайных обстоятельств, влияющих на сделку. В ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» указаны случаи определения рыночной стоимости. И случай обращения взыскания на недвижимость явно не относится к ним. Достаточно проанализировать некоторые из перечисленных в ст. 3 оснований:

- «одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение» – обязанность по отчуждению объекта недвижимости должником очевидна;
- «стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах» – вряд ли в случае обращения взыскания на имущество можно говорить, что залогодатель действует в своих интересах;
- «цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было» – данное положение также противоречит условиям отчуждения имущества при обращении взыскания на него.

Кроме того, порядок обращения взыскания, оговоренный ст. 90 ФЗ «Об исполнительном производстве» [4], предусматривает, что «торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации».

Таким образом, очевидным стало противоречие условий, в которых применяется рыночная стоимость обстоятельствам, в которых оказываются стороны при обращении взыскания по договору об ипотеке.

По этим причинам в ФЗ «Об ипотеке» 06.12.2011г. были внесены изменения ФЗ № 405-ФЗ [5]. Данным законом был изменен порядок определения начальной продажной цены недвижимости в судебном порядке (для внесудебного порядка такие правила были установлены ранее): в случае определения начальной продажной цены на основании отчета независимого оценщика, она устанавливается в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в отчете независимого оценщика (подп.4 п.2. ст.54 ФЗ «Об ипотеке»).

Безусловно, такие изменения имеют положительную динамику: предложенное решение благоприятнее, нежели применение рыночной стоимости в качестве начальной продажной цены на торгах. Одна из весомых причин состоит в том, что установление начальной продажной цены имущества в виде его рыночной стоимости противоречит правовой природе публичных торгов, на которых должна быть сделана надбавка против начальной продажной цены. В противном случае, торги будут признаны несостоявшимися, и продажная цена имущества будет снижена перед проведением повторных торгов на 15%. В случае если имущество не будет продано на повторных торгах, залогодержатель вправе оставить имущество за собой по цене, не

более чем на 25% ниже начальной продажной цены, отказ от данного права приводит к прекращению ипотеки.

Однако данное средство, предложенное законодателем, на наш взгляд, лишь промежуточный этап в урегулировании вопросов залоговой стоимости и не может стать безусловной панацеей в сфере регулирования порядка определения начальной продажной цены. Главная причина несогласия с ныне действующей нормой состоит в том, что 80% рыночной стоимости – это твердая цифра, не отражающая специфику реализации конкретного имущества, его характеристики и другие сопутствующие факторы.

По этой причине необходимо иное решение данного вопроса: в частности, необходимо ввести понятие залоговой стоимости, закрепив его в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Порядок определения такой стоимости следовало бы определить в Федеральных стандартах оценки.

В качестве временного решения поставленного вопроса, вероятно, уместнее было бы применять ликвидационную стоимость. Определение этого вида стоимости содержится в Федеральном стандарте оценки от 20.07.2007 №255 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» [6]:

Ликвидационная стоимость объекта оценки – «расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

Таким образом, ликвидационная стоимость – это та наиболее вероятная цена, по которой объект оценки можно продать за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей, а также в ситуации, когда собственник вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационная стоимость отличается от рыночной меньшим сроком экспозиции и вынужденностью совершения сделки. Процесс ее определения заключается в расчете рыночной стоимости по стандартному алгоритму, а затем уменьшении полученной величины на ликвидационную скидку. При этом обратим внимание на то, что величина самой ликвидационной скидки зависит от двух факторов: срок экспозиции и эластичность объекта. Аналогичным образом, на наш взгляд, должна рассчитываться и залоговая стоимость с учетом специфики объекта как предмета залога.

Следующая проблема, возникающая при заключении кредитного договора с банком под залог имущества, – партнерские отношения банков с оценочными организациями. При заключении договора об ипотеке с банком стоимость объекта рассчитывается независимым оценщиком. При этом банк устраивает оценка не любого оценщика, а только той оценочной организации, с которой он сотрудничает. Получается, что этого оценщика нельзя назвать «независимым». Выбор заемщика в такой ситуации может заключаться лишь в том, что он выберет одного из оценщиков, предложенных банком. А значит, выбирая банк, клиент выбирает «в комплекте» и оценочную организацию.

Конечно, получая кредит, заемщик предполагает, что средства, полученные от банка, он вернет в предусмотренные сроки и ситуации обращения взыскания не возникнет. Банк же отдает заемщику деньги, и в том, чтобы обязательство было исполнено, он особенно заинтересован. Поэтому именно банк желает обеспечить обязательство, для чего и сотрудничает с оценочными организациями, которым он доверяет. В то же время клиент как менее защищенная сторона сделки беспокоится о том, что оценщик банка занизит стоимость его имущества.

На практике сотрудничество банков с оценщиками широко распространено. Однако отказ банка от рассмотрения представленного будущим заемщиком отчета об оценке, основанный на отсутствии данной оценочной организации в списке предлагаемых банком оценщиков, можно признать нарушением ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» [7].

В 2009 году Комитетом Ассоциации Российских Банков по оценочной деятельности были разработаны Рекомендации по критериям отбора оценщиков для

долгосрочного сотрудничества с банками, согласованные Федеральной антимонопольной службой РФ. В соответствии с Рекомендациями неприятие банком отчета, представленного заемщиком, должно быть обосновано, а отказ должен быть мотивирован. Банк с согласия заказчика либо на основании договора на проведение оценки может передать представленный заемщиком отчет на экспертизу.

Наряду с отчетом об оценке судебной практике известны и иные способы определения цены имущества. В соответствии с п.6 Информационного письма Президиума ВАС №26: «Решение суда в части указания начальной продажной цены заложенного имущества должно быть документально обосновано». Такое положение дает основание полагать, что подтверждение определенной цены должно быть вполне конкретным – соглашение сторон, отчет об оценке. Есть и специальные способы расчета изменения цены (коэффициент-дефлятор, индекс потребительских цен, коэффициент инфляции): их применение может быть предусмотрено соглашением сторон.

Безусловно, величина показателей изменения цен закрепляется на государственном уровне, такие показатели официально публикуются, устанавливается и порядок исчисления изменения цены, а значит, такие расчеты могут быть отнесены к «документально обоснованным». Однако законодательное установление необходимости их использования вряд ли возможно. В особенности, когда речь идет не о простом залоге, а об ипотеке – здесь повышенную роль играют факторы, типичные для специфики недвижимости: социальные, экономические, политические и другие показатели, не отличающиеся стабильностью. При этом речь идет не о субъективных характеристиках объекта недвижимости, а об объективно складывающейся обстановке, которая может измениться и непосредственно в период действия договора об ипотеке независимо от воли заемщика.

Серьезные затруднения в определении начальной продажной цены заложенного имущества возникли во время мирового финансово-экономического кризиса. Проблема состоит в том, что в тех случаях, когда производилось обращение взыскания на имущество, переданное в залог незадолго до начала кризиса и в его период, его оценка по-прежнему определялась судом исходя из рыночной стоимости, определяемой отчетом независимого оценщика.

Судебная практика того периода ярко демонстрирует тенденцию разрешения таких споров – суды в большинстве случаев выносили решения, определяющие стоимость имущества на основании отчета об оценке. В случае отсутствия спора между сторонами суды исходили из оценки, согласованной договором, однако в большинстве случаев конфликт относительно цены имущества все же присутствовал. Проблема такой практики заключается в том, что в связи с начавшимся в 2008 году кризисом не происходило существенных изменений цен на рынке недвижимости, но закон жестко регламентирует действия суда в вопросе определения продажной цены, и поэтому суды используют оценочные механизмы.

Так, например, Федеральным Арбитражным Судом Северо-Кавказского округа было рассмотрено дело: ОАО «АКБ «Уралсиб-Юг Банк» предъявил иск о взыскании задолженности с ООО «Декормебель» и обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке от 29.05.2007. Начальная продажная цена была установлена судом в размере 7 млн. 207 тыс. руб. (эта цена была согласована в договоре). Арбитражный суд апелляционной инстанции изменил решение в части указанной начальной продажной цены и установил ее согласно отчету об оценке в размере 14 млн. 540 тыс. руб., а ходатайство о назначении повторной экспертизы отклонил, мотивировав это тем, что противоречия в выводах эксперта отсутствуют. Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и оставил жалобу банка без удовлетворения [8].

Судебные решения по данному делу принимались в период кризиса. В этом деле очевидно, что оценка недвижимости в период действия договора (а это немного больше года) изменилась более чем в два раза. Но такие значительные изменения цен не могли произойти в период кризиса. Кроме того, данный пример показывает, что суду довольно трудно подвергнуть проверке отчет об оценке, так как по сути

формальных оснований для сомнений в его достоверности нет. Можно лишь «догадываться» о том, что оценка явно «преувеличена».

Усугублялась ситуация указаниями Информационного письма №26, которое, детализируя требования закона, указывает на необходимость определения рыночной цены имущества в случае возникновения спора. Информационное письмо было принято 15 января 1998 года, то есть более 14 лет прошло с момента его издания; за это время существенно изменился ряд нормативно-правовых актов, в том числе были приняты и ФЗ «Об ипотеке», и ФЗ «Об оценочной деятельности». В настоящее время, после установления начальной продажной цены в размере 80% рыночной стоимости, еще более противоречивыми стали указания Информационного письма, и применяться в этой части, безусловно, должен ФЗ «Об ипотеке». Принятие данного Информационного письма было обусловлено правовыми реалиями периода 90-х годов XX века, судебной практикой того периода. Поэтому в настоящее время применение п.6 Информационного письма, который должен служить защите интересов сторон, напротив – неблагоприятно влияет на финансовое положение участников спора.

Складывающаяся в настоящее время судебная практика выглядит достаточно несправедливой, в связи с чем снижается эффективность залоговых операций: например, банку сложно получить свои деньги, а заемщик рискует тем, что его имущество будет продано за бесценок. Очевидна необходимость внесения изменений в существующее законодательство о залоге. В частности, необходимо решить вопрос о «рыночности» цены имущества как основы для определения начальной продажной цены имущества, на которое обращается взыскание.

Пока же данный вопрос не решен наилучшим образом на законодательном уровне, необходимо рассмотреть альтернативные пути решения проблемы: возможно страхование предпринимательского риска, в частности, страхование убытков вследствие отклонения стоимости заложенного имущества, определенной договором от продажной цены, указанной в судебном решении. Такой вид страхования рисков нельзя отнести к «классическим», однако, по всей видимости, он может реально обезопасить одну из сторон договора о залоге. Конечно, это не универсальный способ решения вопроса, так как страхование предпринимательских рисков применимо только к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, но для данной категории субъектов это эффективный путь минимизации потерь. Кроме того, во избежание несправедливой оценки, стороны всегда могут в самом договоре о залоге предусмотреть порядок определения цены в случае обращения взыскания на заложенное имущество.

Литература

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 03.08.1998, N 31, ст. 3813
2. Федеральный закон от 16 июля 1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
3. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 апреля 2010г. по делу №А56-54010/2008.
4. Федеральный закон от 2 октября 2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" // Собрание законодательства РФ, 08.07.2007, N 41, ст. 4849
5. Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество" // Собрание законодательства РФ, 12.12.2011, N 50, ст. 7347,
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" // Российская газета. N 194. 04.09.2007
7. Федеральный закон от 26 июля 2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" // Собрание законодательства РФ, 31.07.2006, N 31 (1 ч.), ст. 3434
8. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа по делу №А32-14717/2008 от 2 октября 2009 г.

