

doi:10.18720/SPVPU/2/id19-54

*Козин П. А., Кузнецов Д. Д.*

**СУДЕБНЫЕ РИСКИ В УПРАВЛЕНИИ ПРОЕКТАМИ  
И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

*ООО «РМС-ОЦЕНКА», Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Выполнен анализ судебных рисков в управлении проектами и объектами недвижимости. Приведена классификация спорных ситуаций. Обоснован подход суда по поиску справедливой стоимости. Показано, что управление проектами в строительстве и оценочной деятельности идет по пути использо-

вания информационного моделирования. Для снижения рисков моделирования специалисты должны иметь доступ к базе выполненных заключений экспертов для их изучения, анализа и обобщения. При исследованиях и расчетах необходимо использовать категорию качества и методы расчета коэффициента качества проекта (объекта).

**Ключевые слова:** судебные риски, эксперты, справедливая стоимость, объекты недвижимости, информационное моделирование, качество.

*Kozin P. A., Kuznetsov D. D.*

## LITIGATION RISKS IN PROJECT MANAGEMENT AND REAL ESTATE OBJECTS

*«PMC-APPRAISAL» Ltd, St. Petersburg, Russia*

**Abstract.** This article provides the analysis of litigation (judicial) risks in project management and real estate objects. It also introduces a classification of disputable situations and bases the method by which the courts attempt to ascertain fair value. The article shows that project management in construction and property appraisal activity follows the path of using information modeling. To reduce the risks of such modeling, professionals should have access to a database of expert opinions which they can use for study, analysis and generalization. In the course of property inspections and calculations of worth, it is necessary to consider the quality of a potential or existing property and employ methods for calculating the quality factor of the project or object.

**Keywords:** judicial (litigation) risk, expert, fair value, real estate, information modeling, quality.

В профессиональной деятельности по управлению проектами и объектами недвижимости все чаще споры между участниками переносятся в залы судов. Оспариваются практически все ключевые параметры проектов как на стадии разработки и реализации,

так и на стадии эксплуатации объектов недвижимости. Приведем некоторые типичные для практики авторов спорные ситуации, которые выносятся на рассмотрение суда:

– Спор о степени научной новизны отчета о НИР после подписания акта приемки работ заказчиком.

– Спор о содержании и степени полезности для заказчика проектной документации.

– Спор о размере ущерба, нанесенного проекту (фирме) недостаточно эффективным управлением.

– Споры о качестве строительно-монтажных работ и о дефектах зданий, обнаруженных на стадии приемки или на стадии эксплуатации.

– Споры о причинах и виновниках срыва сроков пуска объектов.

– Споры о фактическом техническом состоянии зданий после завершения строительства (реконструкции).

– Споры о размерах компенсаций при изъятии государством объектов недвижимости.

– Споры о рыночной стоимости помещений для выкупа арендаторами.

– Споры о рыночной стоимости земельных участков и ОКС для оспаривания кадастровой стоимости.

– Споры о причинах, виновных и об экономических последствиях аварий и катастроф.

Резкое повышение количества и содержательного разнообразия судебных исков создает принципиально новую ситуацию в менеджменте недвижимости. Каждый участник любого проекта должен помнить о том, что любые его действия могут быть оспорены в суде со всеми вытекающими последствиями как для проекта, так и для его участников. В то же время, каждый участник проекта может рассчитывать на защиту в суде его нарушенных прав и выплату справедливой компенсации.

Характерно, что споры с участием государственных органов в качестве истцов или ответчиков, ничем принципиально не отличаются от споров между частными лицами и организациями.

Каковы мотивы истцов при обращении в суд? Эти мотивы можно условно разделить на две группы:

– Люди и организации, которые уверены в своей правоте и в справедливости своих требований.

– Люди и организации (истцы), которые не хотят упустить возможность увеличить эффективность своего участия в проекте за счет другого участника (ответчика).

Конечно, в реальных ситуациях, как правило, включаются мотивы и первой и второй групп. То есть борьба за справедливость сочетается с желанием получить не только моральную, но и материальную компенсацию за нарушение своих законных прав.

Авторы считают, что мотивы первой группы являются с методической точки зрения более актуальными, т. к. суд, принимая решение, ориентируется на свое внутреннее убеждение и свое представление о справедливости. Метод принятия решений судьями – это внимательное изучение позиций сторон, их всесторонний анализ.

В любом случае суд поручает судебным экспертам измерить денежное значение спорного фактора или факторов, т. е. определить стоимость. От судебных экспертов в этой ситуации требуются профессиональные знания и навыки в трех областях знаний: проектирование, строительство и оценка стоимости недвижимости. Так как задачи, поставленные судом в форме вопросов эксперту, носят чаще всего нетривиальный характер, экспертиза является инновационной деятельностью и требует от эксперта навыков проведения научных исследований,

В этой ситуации, какими бы доверительными и близкими не были отношения между участниками проекта, необходимо разрабатывать и подписывать содержательный договор еще до той стадии проекта, когда начнутся значительные инвестиции. Наличие такого договора поможет снизить риски и неопределенности всех участников проекта. Ориентир при разработке таких договоров – методика ФИДИК [1]. Отметим, что судебная практика демонстрирует возможность того, что нормы договора могут быть отвергнуты судом, если суд сочтет их несправедливыми.

Также мы видим, что суд ищет не рыночную, а справедливую стоимость. Но так как эта база оценки отсутствует в законодательстве РФ, формально речь идет, как правило, о рыночной стоимости, а содержательно – о справедливой в трактовке МСО 2017 [2]. Процедура принятия решения путем сравнительного анализа позиций сторон – это процедура формирования справедливой стоимости на базе двух инвестиционных стоимостей участников спора.

Федеральные стандарты оценки № 1 и 3, международные стандарты оценки рекомендуют оценщикам формировать интервал стоимости [3]. Интервальную природу имеют и другие параметры проекта: доходы, затраты, сроки и даже такие физические параметры как площади, объемы и т. п. Все участники проектов (профессиональные и непрофессиональные) должны привыкнуть к тому, что все параметры проекта являются «нечеткими» [4].

Инструментом моделирования экономической части проекта являются «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов» [5]. По своей концепции – это доходный подход к оценке в терминологии оценочной деятельности. А самый важный показатель эффективности проекта – чистый дисконтированный доход, равный инвестиционной стоимости в терминах ФСО №13. «При определении инвестиционной стоимости объекта оценки применяется методология доходного подхода... При определении потока доходов необходимо учитывать конкретные инвестиционные цели использования объекта оценки» [6].

А как другие подходы к оценке «вписываются» в методику оценки эффективности проектов? Затратный подход, с одной стороны, отражает проект замещения, т. е. проект, который начинается с приобретением прав на землю и имеет целью создание полезностей, которые оцениваются в рамках доходного подхода. То есть затратный подход и доходный подход моделируют один и тот же проект, но в разных его стадиях. С другой стороны, затратный подход – это профессиональный прогноз затрат проекта, связанного со строительством нового объекта.

Сравнительный подход раньше справедливо назывался прямым и рыночным. Он позволяет путем сравнения с аналогами определять стоимости (диапазоны стоимостей) для объектов, их частей и различных ресурсов. В частности, предполагаемое широкое внедрение ресурсного метода ценообразования в строительстве, подразумевает определение рыночных цен не только на материалы и конструкции, но и на труд и результаты профессиональной деятельности. То есть ресурсный метод – это максимальное использование методов сравнительного подхода внутри затратного.

Важным достижением российских оценщиков является то, что они смогли вовлечь в процесс определения стоимости категорию качество. Причем в форме конкретных формул и алгоритмов, с «опорой на факты» [7].

Так называемая цифровая экономика позволяет на новом уровне осуществлять интеграцию знаний и фактов, связанных с проектом. Между чертежами и картами, таблицами и формулами, текстами и фотографиями можно обеспечить связи и непрерывный обмен данными. Причем с точки зрения технического и программного обеспечения эта задача давно и надежно решена, а с точки зрения «лучших практик» мы пока наблюдаем только фрагменты интегрированной информационной модели проекта (объекта) у лучших проектировщиков, оценщиков, кадастровых инженеров и т. п. Мы считаем, что судебные эксперты тоже будут проводить исследования, а суды проводить оценку их заключений, основанных на использовании таких информационных моделей. Ведь они позволяют визуализировать и проводить анализ чувствительности в широком вариантном диапазоне, выяснять степень влияния любого фактора на стоимость и другие показатели проекта, сравнивать фактические и запланированные показатели.

У авторов уже есть опыт судебной стоимостной экспертизы расчетов оценщиков и сметчиков в форме связанных электронных таблиц, а не текстов, напечатанных на бумаге.

Для того чтобы участники проектов как крупных, так и не очень крупных, могли снизить свои риски, необходимо предвидеть с достаточно высокой степенью вероятности решение суда, если судеб-

ное разбирательство, включая необходимую техническую экспертизу, будет проведено в полном объеме. А для этого специалисты (проектировщики, оценщики, эксперты) должны иметь доступ к выполненным заключениям экспертов (текстов и расчетов) для их изучения, анализа и обобщения. Анализом судебной практики должны заниматься не только юристы, но эксперты, т. к. именно позиция судов по тем или иным спорным техническим вопросам существенно влияют на риски и показатели эффективности реальных инвестиционных проектов. Проблема в том, что получить доступ к экспертизам, на основе которых суды принимают решения, практически невозможно. Такая важнейшая в научно-методическом и практическом плане информация лежит «мертвым грузом» в архивах судов и пока не может быть включена в научный оборот. Нам представляется, что если государство обеспечит такой доступ, оно внесет существенный вклад в развитие экономики, построенной на принципах законности и справедливости.

К сожалению, наши попытки разгрузить судебную систему за счет реализации закона о медиации, пока не увенчались успехом [8]. Нам представляется, что для решения этой проблемы необходимо встречное позитивное движение сторон, их обоюдное желание урегулировать спор в досудебном порядке.

Наши рекомендации участникам и управляющим проектов.

По мере развития проекта формируйте его интегрированную информационную модель, учитывая, что все параметры такой модели, промежуточные и окончательные результаты имеют, как правило, нечеткую интервальную природу.

Мониторинг хода реализации проекта позволит не только снизить риски проекта, но и быть постоянно готовым к защите своей позиции в суде.

При разработке проекта и его интегрированной информационной модели есть смысл ориентироваться на фактические цены и справедливые стоимости всего проекта, его частей и составляющих. Это повышает шансы на понимание и поддержку в суде. Термин «справедливая стоимость» будет постепенно замещать в законодательстве и в судебной практике термин «рыночная стоимость».

Как инициаторы проекта, так и все участники должны держать в фокусе своего внимания не только категорию качества (полезности), но и методы расчета коэффициента качества проекта (объекта). Надо помнить о том, что качество измеримо и справедливые цены и стоимости должны быть пропорциональны коэффициентам качества.

Предполагаемый ход развития проекта и различные сценарии должны быть зафиксированы в договорах и контрактах.

Так как разрешение споров о стоимости проектов требует профессиональных знаний в области оценки и строительства, решающую роль в споре играет профессиональная судебная экспертиза. Лучше, чтобы она была комиссионная.

### Литература

1. Международная Федерация инженеров-консультантов FIDIC Типовые формы международных строительных контрактов ФИДИК. URL: <http://rodosnpp.ru/media/F.pdf> (дата обращения 20.10.2018).
2. **Мягков В. Н.** Международные стандарты оценки IVS 2017: обзор и комментарии. СПб НМСО. URL: <https://docplayer.ru/59807725-Mezhdunarodnye-standarty-ocenki-ivs-2017-obzor-i-kommentarii.html> (дата обращения 18.10.2018).
3. **Козин П. А., Кузнецов Д. Д.** О необходимости снижения разброса стоимости объектов. ПГУПС, 2018.
4. **Недосекин А. О., Кузнецов Д. Д.** Разработка нечеткой квалиметрической модели для сопоставительного стоимостного анализа объектов // Банки и риски, № 2, 2005.
5. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Утв. Минэкономки, Минфином и ГК РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике. 21.06.1999 № ВК477.
6. ФСО № 13 «Определение инвестиционной стоимости».
7. **Козин П. А., Кузнецов Д. Д.** Качество и стоимость в деятельности оценщика. «Вопросы оценки», № 4, 2016.
8. Федеральный закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».