

---

### **ЗАЛАВСКАЯ ОЛЬГА МИХАЙЛОВНА**

доцент кафедры гражданского права и процесса Оренбургского института (филиала) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), кандидат юридических наук, доцент, 460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, 50,  
oOMZalavskaya@msal.ru

### **ЕРШОВА ЮЛИЯ ВИКТОРОВНА**

доцент кафедры гражданского права и процесса Оренбургского института (филиала) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), кандидат юридических наук, доцент, 460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, 50, oYUVErshova@msal.ru

## **ОЦЕНКА ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ВЗЫСКАНИЙ ПО УСТАВУ ГРАЖДАНСКОГО СУДОПРОИЗВОДСТВА 1864 ГОДА**

### **ZALAVSKAYA OLGA MIKHAILOVNA**

*Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure of the Orenburg Institute of the O.E. Kutafin Moscow State Law University (MSLA), Candidate of Law, Associate Professor, 460000, Orenburg, Komsomolskaya str., 50, oomzalavskaya@msal.ru*

### **ERSHOVA YULIA VIKTOROVNA**

*Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure of the Orenburg Institute of the O.E. Kutafin Moscow State Law University (MSLA), Candidate of Law, Associate Professor, 460000, Orenburg, Komsomolskaya str., 50, oYUVErshova@msal.ru*

## **ASSESSMENT FOR THE APPLICATION OF PROPERTY PENALTY MEASURES UNDER THE CHARTER OF CIVIL PROCEEDINGS OF 1864**

**Аннотация.** В статье анализируются основные аспекты оценки имущества для целей принудительного исполнения судебных решений, когда среди основных актов судебной реформы 1864 года был утвержден и вступил в силу Устав гражданского судопроизводства, а в последствии Положение о взысканиях гражданских 1892 года. Рассмотрен порядок проведения оценки имущества. Сделан основной вывод, что в результате судебных реформ 1864 года уникальная область знаний – русская оценочная статистика, сформированные ей подходы и выработанные правила систематизированы и положены в основу правового механизма оценки в сфере исполнительного производства для применения мер имущественного взыскания.

**Ключевые слова:** оценка, оценочная деятельность, оценщик, исполнительное производство, судебные реформы 1864 года, Устав гражданского судопроизводства 1864 года, Положение о взысканиях гражданских 1892 года.

**Review.** The article analyzes the main aspects of property valuation for the purposes of enforcement of court decisions, when, among the main acts of judicial reform of 1864, the Charter of Civil Proceedings was approved and came into force, and subsequently the Regulations on Civil Penalties of 1892. The procedure for assessing property is considered. The main conclusion is made that as a result of the judicial reforms of 1864, a unique field of knowledge - Russian valuation statistics, the approaches formed by it and the rules developed were systematized and formed the basis of the legal assessment mechanism in the field of enforcement proceedings for the application of property collection measures.

**Keywords:** assessment, appraisal activity, appraiser, enforcement proceedings, judicial reforms of 1864, Charter of civil proceedings of 1864, Regulations on civil penalties of 1892.

Появление «российской оценки» нередко связываются с созданием в 1992 - 1993 годах профессиональной организации – Российского общества оценщиков<sup>1</sup>. Тем не менее, в словаре В.И. Даля, составленном в середине девятнадцатого века, упоминаются «оценочное дело», «оценочная комиссия», «прияжные оценщики в городах» как ходовые и общепринятые понятия. Кроме того, в классической русской литературе первой половины XIX века упоминаются ценовщики, ценовники (А.С. Пушкин «Дубровский», Н.В. Гоголь «Мертвые души» и другие).

Оценочное дело в России и ее «юный» возраст совсем неверно противопоставлять долголетней зарубежной практике в этой сфере<sup>2</sup>. Более того, анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что Россия, с точки зрения методологии и организации оценки, была одной из ведущих стран<sup>3</sup>.

Современные исследователи обращают внимание на основные аспекты оценки имущества в целях принудительного исполнения судебных решений в Российской Империи первой половины XIX века<sup>4</sup>.

Новый этап оценки для целей судопроизводства ведет свой отчет от ноября 1864 года, когда среди основных актов судебной реформы<sup>5</sup> был утвержден и вступил в силу Устав гражданского судопроизводства<sup>6</sup>.

В результате судебной реформы 1864 года более совершенной стала система принудительного исполнения, в чем убеждают исследователи этой области гражданского процесса. Так, З.З. Саттарова отмечает следующие итоги реформы: «Во-первых, на процесс принудительного исполнения распространилось действие принципа диспозитивности; во-вторых, были упразднены многие меры воздействия на личность должника и расширены меры имущественного взыскания; в-третьих, установлен контроль суда за принудительным исполнением»<sup>7</sup>.

В развитие устава принято Положение о взысканиях гражданских, 1892 года<sup>8</sup> (далее - Положение).

Сущность оценки отражена в ст. 145 Положения о взысканиях гражданских 1892 года: «Оценкою определяется достоинство имущества на деньги».

<sup>1</sup> См., напр.: Фридман Дж., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. 2-е изд. М.: Дело, 1997. С. 5; Артеминков И.Л., Нейман Е.И. Основные принципы формирования государственной Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2000. № 1. С. 77 – 82 и др.

<sup>2</sup> См.: Залавская О.М. Правовое регулирование оценочной деятельности: Дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2005. С. 37 – 38; Залавская О. М. Оценка имущества для целей гражданского судопроизводства в России во второй половине XIX века: историко-правовое исследование // Труды Оренбургского института (филиала) МГЮА. 2007. №. 8. С. 581-589.

<sup>3</sup> См., напр.: Горб-Ромашевич Ф.К. Лекция по истории, теории и практике оценки недвижимых имуществ, прочитанная для служащих в статистическом бюро Полтавского Губернского Земства. Полтава: Типо-Литография Губернского Правления, 1902; Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / под ред. В. Рутгайзера. М.: Дело, 1998. С. 11; Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики. Киев, 1913. С. 1 – 119; Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб., 1997. С. 14 – 40.

<sup>4</sup> Сосчин А.В. Основные аспекты оценки имущества в исполнительном производстве Российской Империи первой половины XIX века // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. 2019. № 2. С. 78-85. 31

<sup>5</sup> О судебной реформе 1864 г. см., напр.: Исаев И.А. История государства и права России. Учебное пособие. М.: ООО «ТК Велей», 2002. С. 154 – 158.

<sup>6</sup> Свод Законов Российской Империи. Т. XVI. Ч. I. СПб., 1892.

<sup>7</sup> Саттарова З.З. Участие суда в исполнительном производстве. Автореферат дисс. ... канд. юр. наук. М., 2004. С. 10 – 11.

<sup>8</sup> Законы о судопроизводстве и взысканиях гражданских (Т. 16, ч. 2, изд. 1892 года): с разъяснениями по решениям гражданского кассационного и судебного департаментов и общих собраний Правительствующего Сената, с приложением извлечений из положений об управлении Туркестанского края и степных областей / сост. М. П. Шафир. - Неофиз. изд. - Санкт-Петербург: Тип. А. Е. Ландау, 1893. - XXXI, 600 с.: табл.

Концептуальный замысел Положения обнимал три цели проведения оценки (ст. 146 (По продолжению 1902 года)):

- 1) осуществления публичной продажи (оценка для продаж);
- 2) определение стоимости заложенного имущества по обязательствам частных лиц (оценка залогов);
- 3) обеспечения казённых и государственных исков (оценка для обеспечения исков).

В отношении лиц, производящих оценку, как в Положении, так и в Уставе, используются термины «сведущие лица», «оценщики», «ценовщики». Под ними понимались «люди, имеющие сведения о достоинстве имуществ или по торговле, или по постоянному владению, или по занятиям службы, или по упражнениям в художествах и ремеслах» (ст. 127 Положения).

Логическое толкование указанных норм позволяет выделить несколько лиц, производящих оценку.

Не допускались в качестве оценщиков:

- 1) лица, замеченные в явных пороках;
- 2) должники, признанные несостоятельными;
- 3) сами истцы (ст.128 Положения).

Заслуживают внимания, предусмотренные правовыми актами гарантии достоверности оценки. Заключались они в необходимости приглашения кроме оценщиков так же экспертов или иных лиц, обладающих специальными знаниями в определённой области. Так, для оценки недвижимого имущества назначались архитекторы, специалисты водоходного хозяйства - для оценки купеческих кораблей и других водоходных судов, для определения стоимости произведений «изящных искусств», если возможно, непременно привлекались члены Академии художеств, а во всех иных случаях, лица подобными искусствами и ремёслами занимавшиеся (ст. ст. 130 – 132 Положения). Оценка работ инженерного ведомства и горных заводов производилась через чиновников этих ведомств (ст. ст. 134, 136 Положения).

Сходные положения заложены в Законе Республики Казахстан от 30 июня 1998 года № 253-І ЗРК «Об исполнительном производстве и статусе судеб-

---

ных исполнителей»<sup>9</sup>. Статья 43 этого закона содержит правило, согласно которому, валютные ценности, ювелирные и другие изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариат, произведения живописи и скульптуры оцениваются с обязательным участием специалистов.

Российскими исследователями в целях наиболее полного удовлетворения имущественных требований взыскателей и исключения случаев злоупотреблений в стадии принудительного исполнения, предлагается установить виды имущества, в отношении которого проведение независимой оценки явилось бы обязательным. В круг этих объектов предлагается включить валютные ценности, ювелирные изделия, предметы антиквариата, произведения искусства и т.п.<sup>10</sup>

Однако, ценность уникальных предметов определяется в большей мере методами социологической оценки, а также познаниями в различных областях науки, искусства, ремесел. Между тем непременно следует подчеркнуть, что независимым оценщиком осуществляется исключительно экономическая оценка имущества, а потому определение ценности предметов антиквариата, ювелирных изделий ювелирных изделий требует специальных знаний в области ремесла, науки. Рыночные методы оценки базируются, как правило на сравнимых методах оценки, а называемые предметы оценщиками относятся к специализированному имуществу с так называемым «ограниченным рынком». Его специализированный характер может быть обусловлен конструктивными особенностями, специальным назначением, поскольку полезность ограничена конкретным видом использования или конкретным пользователем, и в силу своих специфических характеристик на определенный момент времени привлекает относительно небольшое количество потенциальных покупателей.

В современном российском законодательстве подобные нормы появились в 2022 году. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки № 200 от 14 апреля 2022 года указывает на необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п. 4).

В рамках интересующей нас проблемы любопытны некоторые послабления в отношении требований к экспертной оценке. Так, эксперты, мастера и другие сведущие лица не приглашались для оценки в случае небольшого количества предметов или их очевидной малой стоимости (приложение к ст. 132, ст. 138 Положения). Могла быть произведена полицией при свидетелях (без присутствия указанных лиц) оценка крестьянских и ветхих казённых деревянных строений в уездах (ст. 139 Положения). Несколько иначе разрешалась ситуация положениями Устава: если не

последует необходимого взаимного согласия взыскателя и должника по кандидатурам сведущих людей, то судебным приставом могли быть назначены к оценке владельцы соседних имений (ст.1123). Устав, в отличие от Положения, для оценки недвижимого имущества не определяет сведущих людей в зависимости от его вида, а называет только владельцев соседних имений (ст.ст. 1121 -1123).

Количество лиц, производящих оценку, Положением предусматривалось числом не менее двух. Однако, если к «оценке призывались» указанные специалисты, то считалось достаточным и показания одного сделанного при свидетелях и полиции (ст. ст. 142 – 143 Положения). Наряду с этим Устав говорит о назначении «сведущих людей» для оценки недвижимого имущества в нечетном числе (ст. 1123). Приглашенные к оценке лица давали присягу «в отправлении своего дела по совести», за исключением чиновников и ценовщиков («сведущих людей»), которые её давали при поступлении на должность или службу (ст. 144 Положения, ст. 1003 Устава).

Не назначалась оценка судебным приставом, а производилась в силу договора, если в нем предварительно указаны лица, которым стороны доверяют оценить размер ущерба, повреждения или утраты в случае их наступления (ст. 1007 Устава, 140 Положения). Не производилось новой оценки предметов, цена которых была названа в письменном договоре (ст. 1008 Устава).

Таким образом, основаниями проведения оценки, или юридическими фактами возникновения оценочных отношений по Уставу и Положению следует признать:

а) акт о назначении специалиста («приглашение к оценке»);

б) договор между должником и взыскателем со специальной оговоркой о порядке определения размера убытков. Оговорка представляет собой условие возникновения оценочных отношений, поставленных в зависимость от наступления ущерба, повреждения утраты.

Как Уставом, так и Положением, различались требования к оценке движимого и недвижимого имущества. Наибольший интерес представляют правила в отношении недвижимого имущества.

Опыт предшествующих работ позволял при оценке определить каждый тип недвижимости, например, по степени прочности: на новые, старые, очень старые и ветхие; по виду строительного материала: на каменные, деревянные, кирпичные (в том числе выжженного или не выжженного кирпича) и др.; типу крыши: дома с деревянной, черепичной или соломенной крышей.

Основанием определения стоимости недвижимого имущества, приносящего доход, выступал чистый доход с имения, под которым понимался остаток, полученный при исключении из валового дохода

<sup>9</sup>Закон Республики Казахстан от 30 июня 1998 года № 253-І ЗРК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» // Казахстанская правда. 1998.10 июля.

<sup>10</sup>Морозова И.Б. Субъекты исполнительного производства. Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 1999. С. 23.

---

обыкновенных и необходимых расходов (ст. 152 Положения). Уставом, так же, как и Инструкцией для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогу Земельными Банками 1876 года<sup>11</sup>, помимо расходов исключались из дохода размеры податей и починностей (ст.1119).

В соответствии с порядком, предусмотренным ст. 117 Устава, ст.ст. 142 –143, 149 –150 Положения, владелец (должник) и взыскатель (кредитор) приглашались к описи. Им предоставлялось право внести предварительные замечания по поводу оценки под описью, а также «не стесняясь никакими правилами» «не иначе как с общего согласия» определить цену для торгов. В том случае, если, по мнению, должника стоимость имущества окажется заниженной, он вправе был в течение семи дней представить обоснованную собственную оценку по среднему количеству чистого дохода за последние пять лет и подтвердить её приходно-расходными книгами и иными документами, «которые не оставляли бы сомнения в её достоверности» (ст. 1120 Устава). Взыскатель вправе возражать, но уже против определения чистого дохода. В этом случае обе стороны представляли кандидатуры сведущих людей из числа владельцев соседних имений, если согласие не было достигнуто, то судебный пристав действовал самостоятельно (ст.ст.1121 – 1123 Устава).

Существующие оценки для целей судопроизводства по способу проведения возможно разделить на четыре вида:

- 1) по справочным или установленным ценам;
- 2) по определению доходности объекта (доходный способ);
- 3) посредством сопоставления цен по аналогичным сделкам (сравнительный способ);
- 4) «по совести».

Определение оценки допускалось только по справочным ценам, если на имущество данного вида устанавливается регулируемые цены в губернии или общие для всей Империи. Например, при оценке недвижимых населенных имений стоимости земель, наделенных по уставной грамоте под поселение и пользование крестьян, определяется по выкупной ссуде на основании Положения о выкупе (ст. 154 Положения).

Современными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (далее – Стандарты оценки), выделяются следующие подходы к оценке:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов

оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки<sup>12</sup>.

Подход, определяемый как доходный, применялся к объектам недвижимости, приносящей доход. Оценка определялась на основании методик, посредством определенных стандартов (ст.ст. 154 - 159 Положения). К примеру, «при оценке строений каменных, не пришедших еще в ветхость, среднее количество дохода умножалось в восемь раз и сия сумма признавалась ценою имущества» (ст. 156 Положения).

Подход к оценке посредством соотношения сравнительных продаж, определяемый как сравнительный, применялся в отношении недвижимого имущества, не приносящего доход (ст. 160 Положения). Для движимого имущества он допускался в тех случаях, если нет справочных или установленных цен и объекты состоят «в вольной продаже». Источниками информации служили в этом случае цены, установленные в договорах или фактурах (ст.ст. 160 - 161 Положения).

Элементы затратного подхода также наблюдались, однако наиболее явно они прослеживаются в Инструкции для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогу Земельными Банками 1876 года , «поскольку постройки ветхие и вообще с недостатками, равно как недостаточный по существующему в имении хозяйству инвентарь, или скотоводство» должны быть «приняты причинами, уменьшающими ценность закладываемого имения в таком размере, сколько потребуется расхода на приведение их в удовлетворительное состояние, соответствующее принятому способу хозяйствования» (параграф).

Несмотря на очевидность выделения критерия проведения оценки «по совести» (ст.ст. 164 – 165 Положения), самостоятельным этот метод называть не следует. Оценка «по совести» допускалась при наличии двух условий. Во-первых, если объектами оценки выступали личные вещи, бывшие в употреблении, предметы домашнего обихода (мебель, платья и другие вещи) и домашний скот, во-вторых, если на эти вещи не имелось справочных или установленных цен. Пожалуй, второе условие допускает, собственно, свободное установление цены, тогда как первое указывает на специфические свойства товара, благодаря которым он «не популярен» в обращении.

Вариант оценки «по совести» представляется нам частным случаем сравнительного способа. Мнение «по

<sup>11</sup> Инструкция для оценки недвижимых имуществ, принимаемых к залогу Земельными Банками. М.: Типо-Литография С.П. Архипова, 1876.

<sup>12</sup> Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчетом об оценке (ФСО VI)»).

---

совести», несмотря на кажущуюся простоту решения вопроса, по сути, является потенциально возможную рыночную цену. Однако, справедливость этого мнения невозможно ни определить, ни опровергнуть по причине отсутствия аналогичных сделок. В современном понимании условие об отсутствии справочных или установленных цен, следует расценивать как отсутствие аналога объекта оценки, то есть сходного по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (п. 9 Стандартов оценки).

Для всех видов продаж оценщикам предоставлялось право обозначить в акте оценки срок продажи, поставленный в зависимость от свойств самого предмета, «далее которого сей акт служить не может» (статья 172 Положения).

Анализ норм в отношении правил оценки дает основание утверждать, что *определение стоимости имущества* поставлено было в *зависимость от цели продажи*.

Продажи делились на *свободные и вынужденные*. При сопоставлении сравнительных продаж соответ-

ствующего способа основанием оценки выступали сложившиеся цены на свободном рынке, когда ни покупатель, ни продавец не принуждались к сделке. Оценка имущества для обеспечения исков казенных и частных лиц проводилась с применением коэффициентов. Величина применяемого коэффициента ставилась в зависимость от вида товара и его свойств (подлежащего порче или нет). Так, если для обеспечения исков надлежало оценить имущество движимое, то оно «приемлемется» в половину той суммы, в которую они могли быть оценены для продажи. При оценке имущества, неподверженного порче или тлению, таких как металл в слитках и изделиях, «отглаживается» только одна четверть против продажной цены (ст. 171 Положения).

Таким образом, уникальная область знаний – русская оценочная статистика, сформированные ей подходы и выработанные правила систематизированы и положены в основу правового механизма оценки в сфере исполнительного производства для применения мер имущественного взыскания, который мы связываем с Уставом гражданского судопроизводства 1864 года и Положении о взысканиях гражданских 1892 года.

#### Библиографический список

1. Артеминков И.Л., Нейман Е.И. Основные принципы формирования государственной Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2000. – № 1. – С. 77 – 82.
2. Горб-Ромашевич Ф.К. Лекция по истории, теории и практике оценки недвижимых имуществ, прочитанная для служащих в статистическом бюро Полтавского Губернского Земства. – Полтава: Типо-Литография Губернского Правления, 1902. – 47с.
3. Залавская О.М. Оценка имущества для целей гражданского судопроизводства в России во второй половине XIX века: историко-правовое исследование // Труды Оренбургского института (филиала) МГЮА. – 2007. – № 8. – С. 581-589.
4. Залавская О.М. Правовое регулирование оценочной деятельности: специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»: Дис.... канд. юрид. наук. – Самара, 2005. – 251 с.
5. Морозова, И.Б. Субъекты исполнительного производства: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук: Спец. 12.00.01: Спец. 12.00.03 / Морозова Инна Борисовна; Юрид. ин-т МВД России. - М., 1999. - 24 с., 21 см. - Библиог.: с. 24 (4 назв.).
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев, В. Н. Зарубин и др.; Общ. ред. В.Н. Зарубин, В. М. Рутгайзер; Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. - М.: Дело, 1998. - 384 с.: табл. - (Оценочная деятельность).
7. Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики / А.А. Русов. – Киев: Тип. И. И. Чоколова, 1909. – 132 с.
8. Саттарова З.З. Участие суда в исполнительном производстве: специальность 12.00.15 «Гражданский процесс; арбитражный процесс»: Автореф. дис. ....канд. юрид. наук. – Москва, 2004. – 29 с.
9. Соснин А.В. Основные аспекты оценки имущества в исполнительном производстве Российской Империи первой половины XIX века // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. – 2019. – №2. – С. 78-85.
10. Тарасевич Е.И. Налогообложение и оценка недвижимости в России. Краткий исторический очерк // Проблемы недвижимости. – 1999. – № 1.
11. Фридман, Джек. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. / Джек Фридман, Николас Ордуэй; [Авт. вступ. ст. В. Рутгайзер]. - Москва: Дело, 1995. - XVIII, 461 с.: ил.; 27 см. - (Серия «Зарубежный экономический учебник»). (В пер.): Б. ц.

Рецензент: Ефимцева Т.В., заведующий кафедрой предпринимательского и природоресурсного права Оренбургского института (филиала) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), д.ю.н., доцент.