

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Глазов Д.В., доктор юридических наук, управляющий партнер,  
Адвокатское бюро «Глазов и партнеры»  
Адвокатской палаты г. Москвы

**Аннотация:** стоимость наследственного имущества является первостепенным показателем в ходе нотариального оформления имущественных прав в порядке наследования. В настоящей статье автор анализирует противоречия правового регулирования методов оценки стоимости наследственного имущества. Исследуя различные виды оценки стоимости имущества и имущественных прав, применяемых нотариатом в ходе оформления наследства, приходит к выводу о недопустимости одновременного применения существующих правовых норм и применяемых стандартов оценки, приводящих к системному возникновению противоречий между наследниками и заинтересованными лицами, разрешение которых возможно только в судебном порядке. Выявленные законодательные недостатки, свидетельствуют о несовершенстве существующей системы нормативов определения стоимости наследственной массы, выходящей за пределы существующих компетенций нотариата и не подлежащей урегулированию наследственным нотариусом во вне судебном порядке.

**Ключевые слова:** наследство, гражданское законодательство, наследственное право, наследственная масса, наследственное имущество, виды и методы оценки стоимости имущества, рыночная стоимость

## PROBLEMS OF ASSESSING INHERITED PROPERTY

Glazov D.V., Doctor of Juridical Sciences (Advanced Doctor), Managing Partner,  
Lawyers office “Glazov and partners” of the Moscow Bar Association

**Abstract:** the value of the inherited property is the primary indicator in the course of notarization of property rights in the order of inheritance. In this article, the author analyzes the contradictions of the legal regulation of methods for assessing the value of inherited property. Examining the various types of valuation of property and property rights used by a notariate in the course of inheritance registration, he comes to the conclusion that it is unacceptable to apply simultaneously existing legal norms and applied valuation standards, leading to a systematic emergence of contradictions between heirs and interested parties, the resolution of which is possible only in court. The identified legislative shortcomings indicate the imperfection of the existing system of standards for determining the value of the inheritance estate, which goes beyond the existing competence of the notary and is not subject to settlement by the hereditary notary in an out-of-court procedure.

**Keywords:** inheritance, civil law, inheritance law, inheritance estate, inheritance property, types and methods of property valuation, market-value

Одним из существенных значений при оформлении наследства является стоимость наследственного имущества. В ходе оценки наследства возникают проблемы и споры как между наследниками, так и со стороны заинтересованных лиц. Источником данной проблемы является неопределенность (множественность) законных методов исчисления данного денежного показателя. Изначально такая правовая норма установлена в Налоговом кодексе РФ, позволяет плательщику выбирать метод определения стоимости наследственного имущества. При этом нотариусы не вправе самостоятельно определять или рекомендовать вид стоимости имущества, а в случае наличия нескольких источников определения стоимости, должны применить наименьший [8]. К источникам данных отнесены документы содержащие сведения о рыночной, кадастровой или иной (номинальной) стоимости.

Несмотря на то, что определение кадастровой стоимости [20] в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке определение стоимости производится на основе рыночной информации и всех сопутствующих показателей, исполняемых бюджетными учреждениями, использование этих данных предусмотрено только для целей законодательства России [12], что в свою очередь и порождает противоречия. Тем же Налоговым кодексом РФ в отдельный вид определения стоимости выделена «рыночная стоимость имущества», которая в свою очередь регламентируется иным законодательством [18] с исполнением частными субъектами (оценщиками), действующими на профессионально основе. При этом законом оценщикам предоставлены широкие права, включая определение как рыночной, так кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Так в чем же разница между кадастровой и рыночной стоимостью имущества? Как уже отмечалось выше, разница между данными стоимостными показателями не методике их определения, а в исполняющих лицах и целях дальнейшего использования. В контексте применения оценки для целей определения стоимости наследуемого имущества нотариатом вполне логично применение положений налогового законодательства, как продолжение применения расчетов нотариального тарифа за оформление наследства.

Но проблемы размера стоимости наследственного имущества не возникают на этом этапе оформления и принятия наследства. Существуют вопросы, которые возникают перед наследниками, но не учитываются нотариусом [14]. К таким вопросам необходимо отнести проблемы, связанные с разделом неделимых вещей наследственного имущества и при других обстоятельствах, когда наследник имеет право на денежную компенсацию в счет своей доли в наследстве. Еще одним таким вопросом, связанным со стоимостью наследственного имущества, является проблема наследования долговых обязательств наследодателя. В обоих случаях, при рассмотрении таких споров законодатель использует понятие только рыночной стоимости наследства, которая, как было отмечено ранее, было не обязательна к применению входе оформления наследства.

В подобных случаях, если вопрос ставится перед нотариусом, он рекомендует его разрешать вне его участия – в судебном порядке. Из чего можно сделать вывод о том, что действующее законодательство искусственно разделив понятия кадастровой и рыночной стоимости имущества, поставило правоприменителей в заведомо спорную ситуацию, которую возможно разрешить только в судебном порядке, доказывая и оспаривая оценки сторон спора.

Чтобы двигаться к разрешению этой дилеммы, для начала разберем более подробно возникающие неопределенные законом вопросы, связанные с применяемым видом оценки наследственного имущества. В-первых, постоянный предмет судебных тяжб – споры о размере денежной компенсации за причитающуюся стороне долю наследства. Споры возникают между наследниками в случаях, когда одни наследники получают имущество, а другие денежную компенсацию и как правило не добровольно. Такая проблема у наследников появляется в случае, если в состав наследственного имущества входят неделимые вещи, такие как автомашины или малогабаритная квартира в многоквартирном доме.

Специальные нормы наследственного права регламентируют у кого из наследников возникает преимущественное право на получение неделимой вещи в свою собственность с обязанностью выплатить компенсацию другой стороне. Хотя, справедливости ради, данный вопрос вызывает не меньше судебных баталий, чем определение размера денежной компенсации за причитающуюся доли в таком имуществе. И с моей точки зрения оба данных вопроса возникают из-за несправедливого и оспоримого порядка определения стоимости наследственного имущества и как следствие ущемление интересов одной из сторон наследников.

Еще один предмет судебных споров о стоимости наследственного имущества возникает в случае получения в наследство части корпорации. Несмотря на кажущуюся простоту передачи прав наследодателя и долевого раздела между его наследниками в порядке универсальной правовой трансмиссии, все усложняется получаемыми одновременно обязанностями или правами третьих лиц (действующих участников корпораций), выражающихся в необходимости одобрения с их стороны передачи прав члена корпорации наследникам. И вот в случае отказа принятия наследников в новые члены корпорации на правах наследодателя, возникает вопрос о праве наследников на получение действительной стоимости части корпорации. Если опустить сам механизм выплаты такой компенсации, то основной проблемой в данном вопросе также является оценка имущественного права в размере действительной его стоимости [17]. Обращаю внимание что законодатель в данном случае употребляет не рыночную и не кадастровую и даже не номинальную стоимость, а действительную стоимость доли участника. Использование порядка определения чистых активов для подобных целей распространяется практически на все виды корпоративных юридических лиц [11].

Научное сообщество уже не раз пыталось разрешить описываемую проблему. В частности, весьма интересным является вывод С.Г. Лапунова о том, что по наследству переходит не доля, а обязательственное право требования выплаты части стоимости имущества хозяйственного общества, соответствующей доле участника в уставном капитале [3, с. 146-154]. Данный подход видится односторонним, но прагматичным в случае гарантий объективной оценки размера компенсации за долю в наследстве.

Третьим предметом судебных дел, связанных с определением стоимости наследственного имущества относится к наследованию имущественных обязательств (долгов) наследодателя. И в этом вопросе тоже есть подводные камни, в основе которых лежит оценка стоимости наследственной массы. На первый взгляд разрешение споров, связанных с обязательствами умершего ничем, не должны отличаться от рядовых споров между кредитором и должником, если бы не специальная норма наследственного права из Гражданского кодекса РФ (третья часть), которая ограничивает права требования кредитора к наследнику, который отве-

чает в пределах стоимости приобретенного наследственного имущества [2]. И тут мы опять сталкиваемся с необходимостью оценки наследства.

Наследники сталкиваются с ситуацией, связанной с необходимостью объективной оценки стоимости наследственной массы на стадии принятия наследства, чтобы уяснить для себя, стоит ли предпринимать какие-либо активные действия в связи с принятием наследства и погашением долгов наследодателя, поскольку размер этих долгов может превышать стоимость наследуемого имущества [22, с. 117-125].

Неоднократно судебное сообщество пыталось разрешить изложенные проблемы в рамках судебного процесса. В частности, по данному поводу было подготовлено Постановление Президиума Верховного суда РФ [10], но в полной мере эти меры не разрешали постоянно возникающие вопросы, а лишь частично устанавливали единообразный подход суда по данной категории дел.

Но как я отмечал раньше, корень всех бед по делам, предмет которых мы исследуем, является отсутствие единообразного подхода по определению стоимости имущества в наследственном праве. Допустимость различных методов оценки, которые в силу законодательных норм имеют одинаковые механизмы, но используются разными субъектами (оценщиками) и для различных целей, порождают конфликт интересов участников процесса наследования.

Для устранения существующих проблем, связанных с оценкой наследственного имущества и имущественных прав, для определения пределов ответственности наследников по обязательствам наследодателя, законодателю необходимо установить единые безальтернативные условия по определению стоимости наследственной массы. Как показывает практика допустимость применение различных видов стоимости имущества (кадастровая, рыночная, действительная, номинальная) ведет наследников к спорам, разрешение которых выходят за пределы компетенций нотариуса. А он в свою очередь не имеет возможность, без привлечения судебной системы, разрешить противоречия возникающие в ходе оформления наследства, тем самым создается ситуация, при которой исключительная нотариальная компетенция оформления наследства передается на разрешение судебной власти, увеличивая нагрузку на судебное сообщество.

Как уже отмечалось, в основе всех используемых видов оценки лежит механизм определения: «под 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме» [18]. Нужно только волевое решение законодателя, устанавливающее единый вид оценки для всех обстоятельств, связанных с наследством, либо введение специальной правовой нормы, регламентирующей «стоимость наследственного имущества», либо мы законодательно должны прийти к полной тождественности всех видов оценке по «рыночной стоимости», вне зависимости кем, когда и для каких целей она определена. Должен быть разработан и утвержден «Единый стандарт определения стоимости имущества и имущественных прав в частной собственности» для любых лиц и целей, вне зависимости от источника и социального статуса объекта или субъекта правовых отношений.

### Литература

1. Березин Д.А., Маркина М.В. Дата оценки наследства // *Наследственное право*. 2014. № 2. С. 29 – 32.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // *Собрание законодательства РФ*. 2001. № 49. С. 4552.
3. Летута Т.В. Принятие наследства как основание возникновения прав участника хозяйственного общества. *Lex Russia (Русский закон)*. 2016. № 9 (118). С. 146 – 154.
4. Лозовенко Ю.Ю. Актуальные проблемы проведения оценки стоимости наследственного имущества // *Вестник магистратуры*. 2014. № 6-2 (33). С. 70 – 73.
5. Ляпунов С.Г. Наследование прав и обязанностей участников хозяйственных товариществ и обществ: автореф. дис. ... к.ю.н. М., 2009.
6. Методические рекомендации по оформлению наследственных прав, утв. решением Правления ФНП от 25.03.2019, протокол № 03/19 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

7. Методические рекомендации по теме «О наследовании долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью», утв. на заседании Координационно-методического совета нотариальных палат ЮФО, С-К ФО, ЦФО РФ 28-29.05.2010 // Нотариальный вестник. 2011. № 2.

8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. С. 3340.

9. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 №4462-1 (ред. от 30.12.2020) // Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. № 10. С. 357.

10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 (ред. от 24.12.2020) «О судебной практике по делам о наследовании» // Российская газета. 2012. № 127.

11. Приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н (ред. от 27.11.2020) «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов», зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 № 34299 // Российская газета. 2014. № 244.

12. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2017

13. Приказ Минюста России от 16.04.2014 № 78 (ред. от 30.09.2020) «Об утверждении Правил нотариального делопроизводства», утв. решением Правления ФНП от 17.12.2012, приказом Минюста России от 16.04.2014 № 78) Зарегистрировано в Минюсте России 23.04.2014 № 32095 // Российская газета. 2014. № 95.

14. Приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 (ред. от 30.09.2020) «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования», утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 № 10/17, приказом Минюста России от 30.08.2017 № 156) Зарегистрировано в Минюсте России 06.09.2017 № 48092 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2017

15. Расулзода Г. Некоторые вопросы формирования наследственной массы и наследования супругов // Закон и право. 2017. № 1. С. 38 – 43.

16. Усович Л.В. Еще раз к вопросу об оценке стоимости наследственного имущества // Налоги. 2006. № 2. С. 74 – 80.

17. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 7. С. 785.

18. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. С. 3813.

19. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 29.07.2017) // Российская газета. 2015. № 297.

20. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2016

21. Федчун А.В. Право на оспаривание сделок наследодателя: поиск баланса интересов // Правовая парадигма. 2017. Т. 16. № 4. С. 117 – 125.

22. Яценко В.А. Аспекты оценки наследственного имущества // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2006. № 13 (68-1). С. 336 – 340.

23. Сывороткина И.Ю. Классификация и типология форм завещаний как фактор развития наследственного права в условиях глобализации: выбор приоритетов // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2018. № 12. С. 122 – 126.

### References

1. Berezin D.A., Markina M.V. Data ocenki nasledstva. Nasledstvennoe pravo. 2014. № 2. S. 29 – 32.
2. Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii (chast' tret'ya) ot 26.11.2001 № 146-FZ (red. ot 18.03.2019). So-branie zakonodatel'stva RF. 2001. № 49. S. 4552.
3. Letuta T.V. Prinyatie nasledstva kak osnovanie vznikoveniya prav uchastnika hozyajstvennogo obshchestva. Lex Russia (Russkij zakon). 2016. № 9 (118). S. 146 – 154.
4. Lozovenko YU.YU. Aktual'nye problemy provedeniya ocenki stoimosti nasledstvennogo imushchestva. Vestnik magistratury. 2014. № 6-2 (33). S. 70 – 73.
5. Lyapunov S.G. Nasledovanie prav i obyazannostej uchastnikov hozyajstvennykh tovarishchestv i obshchestv: avtoref. dis. ... k.yu.n. M., 2009.

6. Metodicheskie rekomendacii po oformleniyu nasledstvennyh prav, utv. resheniem Pravleniya FNP ot 25.03.2019, protokol № 03/19. Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tant Plyus».
7. Metodicheskie rekomendacii po teme «O nasledovanii dolej v ustavnom kapitale obshchestv s ogranichennoj otvetstvennost'yu», utv. na zasedanii Koordinacionno-metodicheskogo soveta notarial'nyh palat YUFO, S-K FO, CFO RF 28-29.05.2010. Notarial'nyj vestnik". 2011. № 2.
8. Nalogovyy kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraya) ot 05.08.2000 № 117-FZ (red. ot 17.02.2021). So-branie zakonodatel'stva RF. 2000. № 32. S. 3340.
9. Osnovy zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii o notariate ot 11 fevralya 1993 №4462-1 (red. ot 30.12.2020). Vedomosti s"ezda narodnyh deputatov RF i Verhovnogo Soveta RF. 1993. № 10. S. 357.
10. Postanovlenie Plenuma Verhovnogo Suda RF ot 29.05.2012 № 9 (red. ot 24.12.2020) «O sudebnoj praktike po delam o nasledovanii». Rossijskaya gazeta. 2012. № 127.
11. Prikaz Minfina Rossii ot 28.08.2014 № 84n (red. ot 27.11.2020) «Ob utverzhdenii Poryadka opredeleniya stoimosti chistyh aktivov», zaregistrirvano v Minyuste Rossii 14.10.2014 № 34299. Rossijskaya gazeta. 2014. № 244.
12. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 12.05.2017 N 226 (red. ot 09.09.2019) «Ob utverzhdenii metodicheskikh ukazaniy o gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenke», zaregistrirvano v Minyuste Rossii 29.05.2017 № 46860. Oficial'nyj internet-portal pravovoj informacii <http://www.pravo.gov.ru>, 2017
13. Prikaz Minyusta Rossii ot 16.04.2014 № 78 (red. ot 30.09.2020) «Ob utverzhdenii Pravil notarial'nogo deloproizvodstva», utv. resheniem Pravleniya FNP ot 17.12.2012, prikazom Minyusta Rossii ot 16.04.2014 № 78) Zaregistrirvano v Minyuste Rossii 23.04.2014 № 32095. Rossijskaya gazeta. 2014. № 95.
14. Prikaz Minyusta Rossii ot 30.08.2017 № 156 (red. ot 30.09.2020) «Ob utverzhdenii Reglamen-ta soversheniya notariusami notarial'nyh dejstvij, ustanavlivayushchego ob"em informacii, neobhodimoj notariusu dlya soversheniya notarial'nyh dejstvij, i sposob ee fiksirovaniya», utv. resheni-em Pravleniya FNP ot 28.08.2017 № 10/17, prikazom Minyusta Rossii ot 30.08.2017 № 156) Zaregi-strirovano v Minyuste Rossii 06.09.2017 № 48092. Oficial'nyj internet-portal pravovoj in-formacii <http://www.pravo.gov.ru>, 2017
15. Rasulzoda G. Nekotorye voprosy formirovaniya nasledstvennoj massy i nasledovaniya suprugov. Zakon i pravo. 2017. № 1. S. 38 – 43.
16. Usovich L.V. Eshche raz k voprosu ob ocenke stoimosti nasledstvennogo imushchestva. Nalogi. 2006. № 2. S. 74 – 80.
17. Federal'nyj zakon ot 08.02.1998 № 14-FZ «Ob obshchestvah s ogranichennoj otvetstvennost'yu» (red. ot 31.07.2020, s izm. ot 24.02.2021). Sobranie zakonodatel'stva RF. 1998. № 7. S. 785.
18. Federal'nyj zakon ot 29.07.1998 № 135-FZ (red. ot 31.07.2020) «Ob ocenochnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii». Sobranie zakonodatel'stva RF. 1998. № 31. S. 3813.
19. Federal'nyj zakon ot 29.12.2015 № 391-FZ «O vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonoda-tel'nye akty RF» (red. ot 29.07.2017). Rossijskaya gazeta. 2015. № 297.
20. Federal'nyj zakon ot 03.07.2016 № 237-FZ (red. ot 31.07.2020) «O gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenke» (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.01.2021). Oficial'nyj internet-portal pravovoj informacii <http://www.pravo.gov.ru>, 2016
21. Fedchun A.V. Pravo na osparivanie sdelok nasledodatel'ya: poisk balansa interesov. Pravovaya paradigma. 2017. T. 16. № 4. S. 117 – 125.
22. YAshchenko V.A. Aspekty ocenki nasledstvennogo imushchestva. Vestnik YUzhno-Ural'skogo gosudar-stvennogo universiteta. Seriya: Pravo. 2006. № 13 (68-1). S. 336 – 340.
23. Syvorotkina I.YU. Klassifikaciya i tipologiya form zaveshchanij kak faktor razvitiya nasledstvennogo prava v usloviyah globalizacii: vybor prioritetov. Sovremennaya nauka: aktual'nye problemy teorii i praktiki. Seriya: Ekonomika i pravo. 2018. № 12. S. 122 – 126.