

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Гулецкий Игорь Витальевич

магистрант, Институт законоведения и управления ВПА, РФ, г. Тула

THE LEGAL BASIS OF THE EVALUATION ACTIVITIES

Igor Guleckiy

Undergraduate of ANO VO IZU VPA, Russia, Tula

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы формирования и развития нормативной основы осуществления такого достаточно специфического вида профессиональной деятельности как оценочная.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. [1, ч. 1 ст. 3]

К субъектам оценочной деятельности Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ относит физических лиц - членов одной из саморегулируемой организации оценщиков и застраховавших свою ответственность в соответствии с требованиями данного Федерального закона, именуемых - «оценщики». Оценщик вправе осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или по найму, заключив трудовой договор с юридическим лицом. [1, ст.4]

Проблема создания эффективного механизма осуществления оценочной деятельности, совершенствования её гражданско-правового регулирования в современных экономических условиях является важной и актуальной – от её решения, во многом, зависит обеспечение прав и интересов хозяйствующих субъектов при реализации права собственности, использовании своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещённой законом экономической деятельности.

Предметом исследования в настоящей статье является законодательство Российской Федерации, регламентирующее профессиональную деятельность специалистов-оценщиков и оценочных организаций, а также определяющее порядок использования результатов оценки объектов собственности.

Целью исследования настоящей статьи является комплексное изучение особенностей правового регулирования оценочной деятельности.

В качестве методов исследования используются общенаучные методы, такие как анализ, синтез, индукция, дедукция, абстрагирование и обобщение.

Abstract. The article deals with the problems of formation and development of the regulatory framework for the implementation of such a rather specific type of professional activity as

evaluation.

Valuation activity is understood as professional activity of subjects of valuation activity directed on establishment concerning objects of valuation of market, cadastral, liquidation, investment or other provided by Federal standards of valuation. [1, part 1 of article 3]

The Federal law "on appraisal activity in the Russian Federation" dated July 29, 1998 No. 135-FZ refers to individuals-members of one of the self-regulatory organizations of appraisers and insured their liability in accordance with the requirements of this Federal law, referred to as "appraisers". The appraiser has the right to carry out appraisal activity independently, being engaged in private practice, or for hire, having concluded the employment contract with the legal entity. [1, V. 4]

The problem of creating an effective mechanism for the implementation of valuation activities, improving its civil regulation in modern economic conditions is important and relevant – from its solution, in many respects, depends on the rights and interests of economic entities in the exercise of property rights, the use of their abilities and property for entrepreneurial and other economic activities not prohibited by law.

The subject of the study in this article is the legislation of the Russian Federation, regulating the professional activities of appraisers and appraisal organizations, as well as determining the procedure for using the results of the assessment of property.

The purpose of this article is a comprehensive study of the features of legal regulation of valuation activities.

General scientific methods such as analysis, synthesis, induction, deduction, abstraction and generalization are used as research methods.

Ключевые слова: данной оценка, оценщик, оценочная деятельность, субъект оценки, объект оценки, оценочная стоимость.

Keywords: valuation, appraiser, valuation activity, subject of valuation, object of valuation, estimated value.

Оценочная деятельность является профессиональной деятельностью физического лица, обладающего правовым статусом оценщика, направленной на определение рыночной, инвестиционной, ликвидационной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки путём реализации оценщиком закреплённых в законодательстве прав и исполнения обязанностей в соответствии с принципами профессионализма, независимости, полноты, достоверности и конфиденциальности.

Оценка как процесс определения стоимости объекта является одним из важных элементов экономического инструментария развитого рынка, поскольку именно цена договора относится к числу факторов, влияющих на эффективность предпринимательской деятельности в частности и экономической - в общем. Множество сделок, совершаемые ежедневно участниками имущественного оборота, предполагает наличие знаний о цене отчуждения вещей, чтобы иметь возможность выгодно продать или купить имеющийся на рынке продукт.

Оценочная деятельность возникла еще в древние времена и продолжала совершенствоваться в дальнейшем. Под заключением третьего сведущего лица тогда понимался аналог современного отчета об оценке объекта, составленного экспертом-оценщиком.

Оценка представляет собой правоотношения со сложной структурой их содержания, наделяющие участников правоотношений дополнительными правами и обязанностями, в числе которых организация оценочной деятельности.

Оценка, как и оценочная деятельность, направлены на установление рыночной или иной стоимости объекта оценки, вовлекаемого участниками правоотношений в гражданский оборот или для иных целей.

В последние годы оценка стала играть важную роль во многих сферах функционирования современной экономики - от макроэкономических, общегосударственных масштабов до уровня управления отдельно взятым городом, и даже предприятием. В целом ряде случаев закон требует обязательного проведения оценки - при совершении сделок с государственным и муниципальным имуществом, проведении операций с ценными бумагами, недвижимостью, при наследовании, причинении имущественного вреда и т.д. Однако, в настоящее время на пути эффективного функционирования института оценки в России встают проблемы, связанные с качественной стороной правового регулирования.

Общее назначение правового регулирования оценочной деятельности - способствовать решению имеющихся экономических проблем. Проблемы правового регулирования оценочной деятельности являются характерными для большинства видов экономической деятельности хозяйствующих субъектов, регулируемых отраслью предпринимательского права, поскольку данный вид регулирования по своей природе призван определять основные направления дальнейшего развития отрасли предпринимательского права.

Произошедшие в экономической сфере регулирования оценочной деятельности значительные преобразования в последние годы, обуславливают изменения во всех других его сферах, включая сферу частно-правового регулирования. Проведение комплексного анализа этих изменений позволяет выявить значение частно-правового аспекта регулирования, его взаимодействие с другими сферами правового регулирования оценочной деятельности, исследовать правовую природу отношений, существующих в рамках оценочной деятельности в целом, частно-правовые особенности ее субъектного состава, объекты оценочной деятельности, перспективы и направления развития правового института оценочной деятельности, а также правовые способы решения возникающих при этом проблем.

В современных условиях правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям (далее - публичные образования), физическим лицам и юридическим лицам для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей, регулируются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Статьей 16 Федерального закона об оценочной деятельности установлена независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Однако, ст. 4 данного Федерального закона определяет в качестве субъектов оценочной деятельности исключительно физических лиц. Нормы законодательных актов РФ[1, п. 3 ст. 66.2] упоминают независимого оценщика как самостоятельного субъекта правоотношений. «Оценщик - это независимый самостоятельный субъект правоотношений, деятельность которого контролируется и регулируется корпорацией СРО».[5, С.12]

Таким образом, оценочная деятельность представляет собой профессиональную деятельность независимого оценщика, осуществляемую с целью установления рыночной или иной стоимости объекта оценки для вовлечения объекта его владельцем в гражданский оборот или для иных целей.

Любая человеческая деятельность направлена на получение полезного результата. В оценочной деятельности полезным результатом является определенная оценщиком стоимость объекта оценки, процесс определения которой с итоговой величиной стоимости объекта оценки обобщен отчетом об оценке в установленной законом форме.

Из результата оценочной деятельности - стоимости объекта оценки - исходит цена гражданско-правового договора (сделки).

Возникновение ошибок при проведении оценки в большинстве случаев вызвано недостаточным уровнем профессиональной квалификации оценщика. Ведение оценочной

деятельности требует не только наличия высокого уровня профессиональных знаний в этой области, но и определенных практических навыков.

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом об оценочной деятельности, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.[2, ст. 1]

Статья 8 Федерального закона об оценочной деятельности определяет случаи, когда проведение оценки объектов является обязательным: если в гражданский оборот вовлекаются объекты, принадлежащие полностью или частично публичным образованиям. Соответственно, проведение обязательной оценки выступает обязательным условием вовлечения в гражданский оборот имущества, принадлежащего полностью или частично публичным образованиям. Также предусмотрены случаи, на которые данное правило в отношении имущества, принадлежащего публичным образованиям, не распространяется.[1, п. 2,3 ст. 8]

Отчет об оценке, являющийся итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, составляется по итогам проведения оценки стоимости объекта.[2, ч. 1 ст. 11].

Результатом оценочной деятельности является итоговая величина стоимости объекта оценки, содержащаяся в отчете об оценке и используемая сторонами предстоящих и существующих правоотношений.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.[2, ч. 2 ст. 12]

Таким образом, стоимость, за исключением кадастровой стоимости, определенная оценщиком, в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности и ФСО, имеет рекомендательный и срочный характер для сторон предстоящей сделки при их согласовании цены договора, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством РФ.[2, ч. 3 ст. 6]

Участниками оценки являются стороны правоотношений (заказчики оценки и лица, заинтересованные в стоимости объекта оценки), которыми в случаях, предусмотренных законодательством или договором, привлекается независимый оценщик.

Субъекты оценки заинтересованы в стоимости объектов, вовлекаемых в оборот, в то время как у субъекта оценочной деятельности интерес в итоговой величине стоимости объекта оценки должен отсутствовать.

Потребителей результатов оценочной деятельности можно разделить на заказчиков и третьих лиц, не являющихся заказчиками, но заинтересованных в объекте оценки, и соответственно в итоговой величине стоимости объекта оценки. Этими лицами могут выступать, например, покупатели или продавцы оцениваемого объекта, лица, не относящиеся к собственникам объекта оценки на дату оценки, залогодатели и залогодержатели и др.

Потребителей стоимости, являющейся результатом оценочной деятельности, следует относить к субъектам оценки, но не оценочной деятельности, так как последнее касается непосредственно оценщика, а оценка проводится оценщиком совместно с заказчиком.

Основной нормативной характеристикой объекта оценки выступает его возможность свободно участвовать в гражданском обороте. В число объектов оценки входят как материальные, так и нематериальные блага, а равно деятельность по их созданию, которые связаны с появлением,

изменением и прекращением субъективных прав и юридических обязанностей, призывающих участников правоотношений к определенным действиям, в том числе определению их стоимости.

Оценка может проводиться в отношении неограниченного количества вещей, обязательств, неосязаемых объектов гражданских прав в неограниченных случаях и в различных хозяйственных и иных сферах деятельности. Даже нематериальные блага имеют определенную стоимость, что требует проведения их оценки.

На основании составленного оценщиком отчета об оценке потребитель результата оценочной деятельности должен делать выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать на их базе обоснованные решения. В отчете об оценке должны быть сделаны ссылки на источники информации, используемые в процессе оценки и составления отчета об оценке, чтобы пользователь при желании мог самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете об оценке. При названном условии стороны предстоящей сделки способны прийти к разумному решению при согласовании цены договора.[6, С. 117]

Одним из первых существенных условий содержания отчета об оценке является дата его составления.[2, абз. 2 ч. 4 ст. 11] Отчет об оценке должен содержать две даты - дату определения стоимости объекта оценки и дату составления отчета об оценке. Термины «дата оценки», «дата определения стоимости», «дата проведения оценки» являются синонимичными и подразумевают момент времени (как правило, день, месяц, год), по состоянию на который констатирована стоимость объекта оценки (т.е. совершена гипотетическая сделка по его отчуждению, если оценивается рыночная, ликвидационная или кадастровая стоимость).[12, С. 31]

Стоимость, определенная оценщиком, имеет рекомендательный и срочный характер для сторон предстоящей сделки при их согласовании цены договора, если иное не установлено законом. Результат оценочной деятельности может быть использован или предложен к использованию в качестве условия сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета об оценке.[2, ст. 12]

Регулирование оценочной деятельности - система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно.[8, С. 316]

Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

- определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно сформулированы в стандартах оценки;
- определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью; данные требования формулируются в кодексах профессиональной этики;
- определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне профессиональных званий.

С юридической точки зрения государственное регулирование рассматривается, прежде всего, с точки зрения издания уполномоченными государственными органами нормативно-правовых актов, устанавливающих границы, в которых общественные отношения становятся правоотношениями, а акты госорганов - правоприменительными актами.

Официальное начало процессу регулирования зарождающейся профессиональной оценочной деятельности было положено в России с принятием Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». К тому моменту действовало более 200 законодательных и ведомственных нормативных актов, затрагивающих вопросы установления стоимости, условия проведения обязательной оценки, осуществления

оценочной деятельности и т.д. Сложившаяся ситуация определялась наличием самого широкого спектра правоотношений, в регулировании которых использовались или могли быть использованы результаты оценки. На федеральном уровне нормотворческими функциями в отношении оценочной деятельности наделены как общерегулирующие государственные органы, так и специализированные. Наряду с федеральным законодательством в систему государственного регулирования оценочной деятельности входят и соответствующие подзаконные акты. Утвержденные Правительством РФ стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Наряду с законом об оценочной деятельности стандарты создают единое нормативное поле для развития оценочной деятельности в России. Формируются единая терминология, правила, процедуры и традиции взаимодействия заказчиков и оценщиков, единые подходы к выполнению работ по оценке и представлению их результатов. Таким образом, осуществление оценочной деятельности может иметь место в гражданско-правовых отношениях как одно из условий организационных договоров, направленных на организацию товарообмена либо организацию предпринимательской деятельности, путем образования ее субъекта. Например, в договор простого товарищества может быть включено условие об оценке вкладов товарищей независимым оценщиком.

Список литературы:

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая и третья) (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996г., 24 октября 1997г., 8 июля, 17 декабря 1999г., 16 апреля, 15 мая 2001г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003г., 29 июля 2004 года)
- 2 Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- 3 Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001г. №519 «Об утверждении стандартов оценки»
- 4 Березин Д.А., Маркина М.В. Корпорация СРО // Юрист. 2016. № 11. С. 11-15.
- 5 Березин Д. Рыночная стоимость и цена договора// Хозяйство и право. 2013. № 9. С. 115-118.
- 6 Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. Изд. Второе, дополненное и переработанное - М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003. - 488с.
- 7 Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 2005 г. — 496с.
- 8 Воскресенская Е. В. О правовой природе оценочной деятельности// Инновационная наука. - 2015. - № 4-3. - С. 87 - 89.
- 9 Егорова П.В. Основные вопросы правового регулирования статуса оценщика// Юрист. 2002.№4, с.9-12.
- 10 Ершова И.В. Правовые основы оценочной деятельности//Актуальные проблемы правоправедения. 2003.№1-2. с.196-202.
- 11 Кацман В.Е, Косорукова И.В., Родин А.Ю., Харитонов С.В. Основы оценочной деятельности : учебник - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
- 12 Кондрашов Д.С. К вопросу о правовом статусе оценщика в Российской Федерации // Юриспруденция. - 2010. - № 5 (21).

