

Абдреев Тимур Ирекович

ассистент кафедры теории и истории государства
и права
Казанского (Приволжского) федерального
университета

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД И ПУТИ
РАЗВИТИЯ ПРАВОВОГО
СТАТУСА ОЦЕНЩИКА**

Аннотация:

В статье рассматриваются особенности правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации. Особое внимание уделяется системному подходу и пути развития правового статуса оценщика, а также анализу недостатков в функционировании отдельных элементов института саморегулирования.

Ключевые слова:

правовое регулирование, оценочная деятельность, правовой статус оценщика, правовое положение оценщика, государственный кадастровый оценщик, саморегулируемые организации.

Abdreev Timur Irekovich

Assistant, Theory and History of
State and Law Department,
Kazan (Volga region) Federal University

**LEGAL REGULATION OF
APPRAISAL ACTIVITIES
IN THE RUSSIAN FEDERATION:
SYSTEM APPROACH
AND THE WAYS OF APPRAISER'S
LEGAL STATUS DEVELOPMENT**

Summary:

The article deals with the features of legal regulation of appraisal activities in the Russian Federation. Special attention is paid to the system approach and the ways of appraiser's legal status development. The author analyses shortcomings in functioning of some elements of self-regulation institution.

Keywords:

legal regulation, appraisal activities, legal status of an appraiser, self-regulatory organizations, state cadastral appraiser.

Правовое регулирование экономической деятельности осуществляется через различные подходы. Основным подходом является деление права на отрасли и институты на основании предметов и методов правового регулирования. Другой подход показывает, что в регулировании смежных объектов в экономике задействованы нормы различных отраслей права, что приводит к межотраслевому правовому регулированию.

Важными факторами, повлиявшими на правовую конструкцию правового регулирования оценочной деятельности в России, стали отказ от лицензирования оценочной деятельности и наделение саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков публичными функциями, в том числе функцией контроля за профессиональной деятельностью оценщиков, а также отнесение к субъектам оценочной деятельности только оценщиков. При этом оценочные организации остались субъектами только договорных отношений по оказанию оценочных услуг.

Систему правового регулирования деятельности оценщика можно раскрыть через уровни правового регулирования:

- 1) нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности,
- 2) саморегулирование оценочной деятельности,
- 3) договорное регулирование оценочной деятельности.

В настоящее время основными нормативно-правовыми актами в указанной сфере являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – № 135-ФЗ), а также федеральные стандарты оценки. № 135-ФЗ выделяет объекты и субъекты правового регулирования оценочной деятельности, основные понятия (например, понятие рыночной стоимости), цели оценки, требования к договору на оказание оценочных услуг, права и обязанности оценщиков [1].

Саморегулируемые организации оценщиков наделены следующими функциями: осуществление контроля за деятельностью оценщиков – членов саморегулируемой организации, формирование компенсационных фондов за счет членских взносов, выработка профессиональных стандартов оценки.

Договор об оценке стоимости объекта оценки относится к консенсуальным договорам. В законе закреплены две основные системы оценки в зависимости от степени обязательности ее осуществления: обязательная оценка и добровольная оценка. Практика оказания оценочных услуг показывает, что большинство договоров на оказание оценочных услуг заключается между

заказчиками и оценочными организациями, где оценщики работают в рамках трудовых договоров, поэтому оценщику сложно реализовать свои права, предусмотренные законом об оценочной деятельности. Оценочные организации выведены из-под контроля государственных органов и СРО и являются субъектами только договорных отношений в сфере оценки. В связи с этим одним из способов дополнительного контроля со стороны заказчиков оценочных услуг может выступать аккредитация оценочных организаций (присутствует в отношениях между банками, страховыми компаниями и оценочными организациями).

Аккредитация оценщика является добровольной с точки зрения частноправовых отношений, но необходимой с точки зрения экономических отношений, так как банки и страховые компании предоставляют оценщику заказчиков оценочных услуг. Аккредитация может быть оформлена в виде рамочного договора на проведение оценки в соответствии со ст. 429.1 ГК РФ с соблюдением требований антимонопольного законодательства [2].

Указанная конструкция договора о проведении оценки может предусматривать трехсторонние договорные отношения, где одной из сторон выступает оценщик, другой – заказчик, а третьей – получатель оказываемой услуги – отчета об оценке.

Итак, используя законодательное определение субъекта оценочной деятельности, данное в ст. 4 № 135-ФЗ, рассмотрим признаки правового положения оценщика [3]:

1. Самостоятельность и независимость в проведении оценки. В ходе оценочной деятельности оценщик приобретает права и обязанности от собственного имени проводить оценку. Тем самым обеспечивается уникальность и одновременно идентификация оценщика, он несет ответственность за результаты оценки. Требования о независимости оценщика закреплены в ст. 16 № 135-ФЗ.

2. Профессиональная деятельность оценщика может быть определена как деятельность физических лиц, имеющих профессиональную подготовку (на базе высшего образования), осуществляемая посредством частной практики или на условиях трудового договора в целях оказания услуг по определению рыночной (иной) стоимости имущества (проведению оценки) и получения систематического дохода. Главный отличительный признак профессиональной деятельности от предпринимательской состоит в том, что стоимость услуг гражданина, занимающегося профессиональной деятельностью, определяется из расчета затраченного времени на оказание услуг, а не рыночными (экономическими) категориями «спроса» и «предложения». Профессиональная деятельность может осуществляться только с соблюдением этических норм, установленных профессиональным сообществом оценщиков.

3. Легитимация в установленном законом порядке. Оценщик приобретает свой правовой статус в соответствии с требованиями ст. 4 № 135-ФЗ, то есть должен являться членом СРО и его гражданско-правовая ответственность должна быть застрахована в установленном законом порядке.

4. Хозяйственная правосубъектность, основанная на нормах гражданского законодательства, включающая правоспособность и дееспособность. Соответствующими правами и обязанностями оценщик наделяется в соответствии с законом, требованиями саморегулируемой организации оценщиков или работодателя, в случае если оценщик работает по трудовому договору [4].

Таким образом, гражданско-правовое положение оценщика возникает с момента становления оценщика членом СРО и страхования его гражданско-правовой ответственности, при получении им высшего или дополнительного образования в сфере оценки, направлено на оказание профессиональной, самостоятельной и независимой услуги по проведению оценки.

Гражданско-правовое положение оценщика прекращается (приостанавливается) как добровольно, по личному заявлению, направленному в саморегулируемую организацию оценщиков, так и путем привлечения его к дисциплинарной ответственности со стороны саморегулируемой организации.

Также необходимо отметить, что с 01.01.2017 г. в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» оценка кадастровой стоимости выводится из-под действия закона об оценочной деятельности и будет осуществляться бюджетными учреждениями, связанными с определением кадастровой стоимости [5].

Анализ правового положения оценочных организаций, проводящих кадастровую оценку, и бюджетного учреждения показывает, что к оценочным организациям предъявлялись дополнительные требования в части страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости. В связи с этим полагаем, что имеется необходимость страхования профессиональной ответственности государственного кадастрового оценщика при проведении им кадастровой оценки [6].

Кроме того, установлено, что государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности; бюджетные учреждения не вправе

привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для оказания услуг по определению кадастровой стоимости.

Выявлено, что право на осуществление кадастровой оценки у бюджетного учреждения возникает с момента создания указанного юридического лица, в отличие, например, от оценочной организации, у которой право на осуществление оценки возникает только с момента появления в штате не менее двух оценщиков. Таким образом, у бюджетного учреждения право на осуществление кадастровой оценки возникает даже в случае отсутствия в штате государственных кадастровых оценщиков, что может привести к еще большему снижению достоверности результатов кадастровой оценки.

Анализ прав и обязанностей государственных кадастровых оценщиков показывает, что правоотношения между государственным кадастровым оценщиком и бюджетной организацией строятся на основе только трудовых правоотношений.

Ссылки:

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г., с изм. от 5 июля 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 1 авг. 2016 г.) // Там же. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
4. По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска : постановление Конституционного суда РФ от 5 июля 2016 г. № 15-П // Собрание законодательства РФ. 2016. № 29. Ст. 4900.
5. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ // Там же. № 27 (ч. I). Ст. 4170.
6. Abdreev T.I., Tufetulov A.M. Legal Status of an Appraiser in the Russian Federation under Globalization // *Mediterranean Journal of Social Sciences*. 2014. Vol. 5, no. 24. P. 188–192.

References:

Abdreev, TI & Tufetulov, AM 2014, 'Legal Status of an Appraiser in the Russian Federation under Globalization', *Mediterranean Journal of Social Sciences*, vol. 5, no. 24, pp. 188–192.