

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

Правовое регулирование оценочной деятельности

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Колчиной Инны Николаевны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса,
канд. юрид. наук

подпись, дата

И.М. Конобеевская

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

Саратов
2021

В процессе перехода от плановой экономики к рыночной произошли серьезные изменения во всех сферах общественной жизни - политической, экономической, социальной и т.д. В области предпринимательства особое внимание стало уделяться оценочной деятельности, поскольку её развитие является составной частью процесса преобразования экономики в целом.

Сегодня оценочная деятельность является важнейшим элементом регулирования отношений на рынке услуг, поэтому её роль активно возрастает. На рынке оценочных услуг задействовано большое количество человек, профессионально работающих в данной отрасли.

Несмотря на то, что в Российской Федерации выработана законодательная база для осуществления оценочной деятельности и созданы экономические стимулы для её развития, практические аспекты не всегда соответствуют современным реалиям.

Так, в качестве основных проблем можно выделить следующие: низкий профессиональный уровень оценщиков при осуществлении ими профессиональной деятельности; отсутствие должной ответственности оценщиков и оценочных организаций за качество оказываемых услуг; вмешательство в деятельность субъектов оценочной деятельности с целью повлиять на достоверность результатов оценки.

Вышесказанное свидетельствует о необходимости комплексного подхода к изучению теоретических и практических аспектов оценочной деятельности в России, проблем и особенностей, возникающих в процессе оказания оценочных услуг по договору об оценке имущества.

Актуальность выбранной темы определяется тем, что дискуссионность ряда вопросов исследуемой сферы связана с необходимостью обобщения теоретических разработок и практических материалов в целях дальнейшего развития рынка оценочных услуг в Российской Федерации, повышения их качества, а также обеспечения достоверности результатов оценки.

Научная новизна исследования заключается во всестороннем и комплексном теоретико-правовом исследовании проблем осуществления оценочной деятельности в современном государстве.

Степень научной разработанности. На общетеоретическом уровне данная проблема была предметом исследования таких учёных, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, О.Н. Садиков, Л.В. Санникова, Л.Б. Ситдикова, Е.А. Суханов, Е.Д. Шешенин и другие.

Кроме этого, исследованию оценочной деятельности посвящены диссертационные работы Д.А. Березина, Е.В. Воскресенской, О.М. Залавской, Д.С. Кондрашова, А.А. Незнамовой.

Стоит отметить, в большинстве своем исследования данных учёных проводилось на этапе возрождения оценочной деятельности в России, что порождает необходимость в выработке положений, отвечающих потребностям современной правовой действительности.

Основной целью магистерской работы является комплексный анализ нормативного, теоретического и практического материала, связанного с осуществлением оценочной деятельности, для обоснования конкретных предложений по совершенствованию действующего гражданского законодательства в исследуемой сфере общественной жизни.

Для достижения поставленной цели определены следующие **задачи**:

- 1) рассмотреть историю становления и развития оценочных услуг в Российской Федерации;
- 2) определить понятие и особенности оценочной деятельности как гражданско-правовой категории;
- 3) проанализировать общие положения договора об оценке имущества;
- 4) выявить проблемы и особенности, возникающие в процессе осуществления оценочной деятельности.

Объектом исследования является комплекс общественных отношений, возникающих в сфере оказания оценочных услуг.

Предметом исследования выступают правовые нормы, регулирующие отношения в сфере осуществления оценочной деятельности, работы учёных-правоведов, материалы правоприменительной и судебной практики, а также практика договорной работы в исследуемой сфере деятельности.

Нормативную основу работы составляют положения Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральных законов и иных нормативно-правовых актов, прямо или опосредованно связанных с институтом оценочной деятельности.

Теоретическую основу исследования составляют труды отечественных учёных в области теории гражданского права, таких как М.И. Брагинский, Л.Б. Ситдикова, Е.А. Суханов, Е.Д. Шешенин.

В качестве методологической основы выпускной квалификационной работы магистра выступают: общенаучный диалектический метод познания и вытекающие из него частно-научные методы анализа, синтеза, а также метод сравнительного анализа, историко-юридический и другие.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования заключается в том, что сформулированные теоретические выводы и выработанные предложения по совершенствованию законодательства носят научно-практический характер – они могут быть использованы при реформировании законодательства об оценочной деятельности, при правовом

регулировании иных видов профессиональной деятельности, а также в правоприменении в общей совокупности с уже имеющимися разработками.

Основные положения, выносимые на защиту:

1) Проанализирована правовая природа оценочной деятельности через её составляющие «оценка» и «деятельность». Применительно к оценочной деятельности оценка рассматривается в узком смысле, а именно определение стоимости объекта оценки субъектом оценочной деятельности. На сегодняшний день законодатель отождествляет понятия «деятельность» и «услуга», хотя в процессе осуществления оценочной деятельности могут возникать иные отношения, не подпадающие под действие норм законодательства об оценочной деятельности, в связи с чем сделан вывод о недопустимости постановки знака равенства между указанными понятиями.

2) Выделен основной признак, относящийся к оценочной деятельности – профессионализм. Аргументировано, что профессиональная деятельность может быть предпринимательской и непредпринимательской. Поскольку оценочная деятельность включает в себя элементы предпринимательства и может осуществляться физическими лицами, её необходимо относить к профессиональной непредпринимательской деятельности. Автор предлагает абз. 1 ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» изложить в следующей редакции:

«Под оценочной деятельностью понимается профессиональная непредпринимательская деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости».

3) Предлагается авторское определение договора об оценке имущества: «Договор об оценке имущества представляет собой разновидность договора возмездного оказания услуг, в соответствии с которым услугодатель (исполнитель) обязуется по заданию услугополучателя (заказчика) оказать услуги по определению стоимости конкретного объекта оценки либо осуществить долговременное обслуживание заказчика на основании его заявлений, а заказчик обязуется оплатить эти услуги». Целесообразно данное определение закрепить в ст. 9 Закона об оценочной деятельности.

4) Автором доказано, что отсутствие в законодательстве дефиниции «договор возмездного оказания оценочных услуг» или «договор об оценке имущества» затрудняет определение существенных условий такого договора. На основании сопоставления существенных условий и обязательных требований, предъявляемых к договору, сделан вывод, что существенными условиями договора об оценке имущества являются предмет, цена, срок.

5) В целях формирования единообразной судебной практики по всей стране важным остаётся вопрос о правильном определении смысла правовой нормы. Так, заказчик, являясь стороной договора, по инициативе которой возникают обязательства в сфере оценочной деятельности, может провести оценку только того объекта, которым он владеет. Однако возникает вопрос, должно ли заказчику принадлежать оцениваемое имущество на праве собственности или нет. Ни законодательство, ни судебная практика не дают чёткий ответ на поставленный вопрос. По мнению автора, любое заинтересованное лицо может быть заказчиком оценки имущества.

6) В ходе исследования выявлена потребность уточнить обязанности оценщика, влияющие на полноту и качество оказываемой услуги. Автор считает необходимым воспринимать личный визуальный осмотр объекта оценки как обязанность оценщика и включить её в ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

«Оценщик обязан:

осуществлять личный визуальный осмотр объекта оценки, а в случае невозможности указать в отчёте об оценке мотивированную причину отказа от личного визуального осмотра объекта оценки».

7) До настоящего времени актуальна проблема качества предоставляемых субъектом оценочной деятельности услуг. Ввиду того, что отсутствует законодательно закреплённое понятие «качество оценочной услуги», ответы на вопросы о качестве стоит искать в договоре об оценке имущества. Наиболее полное удовлетворение потребностей заказчика – это то, к чему стремится и оценщик, и законодатель. Отмечается, что многочисленные изменения законодательства не всегда приводят к повышению качества услуг.

8) Доказано, что для наступления гражданско-правовой (имущественной) ответственности оценщика должна быть определена причинно-следственная связь между действиями (бездействиями) оценщика и наступившими последствиями. На практике отрицается наличие указанной связи, когда оценка носит рекомендательный характер и не является для заказчика обязательной. В этой связи следует внести поправки в ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности, дополнив её указанием на то, что наступление ответственности оценщика должно происходить «вне зависимости от обязательности использования сведений, указанных в отчёте оценщика».

9) Ответственность заказчика услуги за предоставление оценщику ложной, заведомо недостоверной информации в законе не регламентирована. При этом заказчик может существенно влиять на результаты оценки, недобросовестно исполняя свою обязанность по оказанию помощи и содействию в проведении оценки. Решить данную проблему можно путём

введения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» новой статьи 15.3 «Ответственность заказчика оценки», сформулированной следующим образом:

«Убытки, причинённые оценщику или иному заинтересованному лицу вследствие предоставления заказчиком ложной информации об объекте оценки, подлежат возмещению в полном объёме заказчиком, заключившим договор на проведение оценки».

Структура работы определяется целями, задачами и логикой всего исследования и состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделённых на шесть параграфов, заключения и списка использованных источников.

Апробация результатов исследования. Наиболее значимые для науки и практики теоретические положения и рекомендации освещались на научно-практических конференциях. По теме исследования опубликованы три статьи.

Основное содержание работы

Во **введении** обоснована актуальность темы исследования, определены его цель и задачи, дана общая характеристика методологической основы выпускной квалификационной работы, показана теоретическая и практическая значимость результатов исследования, изложены основные положения, выносимые на защиту, отражена апробация результатов исследования.

Первая глава «Теоретические аспекты оценочной деятельности в России» включает в себя два параграфа:

в параграфе 1.1. *«История становления и развития оценочных услуг»* содержится исследование пути развития гражданско-правового института оценочной деятельности в Российской Федерации. Автор отмечает, что указанный институт в современном его понимании появился конце XX века, хотя в целом возникновение и становление института оценочной деятельности произошло гораздо раньше. Делается вывод о том, что современный этап развития оценочной деятельности в России во многом перекликается с прошлым, поэтому несостоятельной является точка зрения, в соответствии с которой институт оценочной деятельности определяется как сравнительно новое явление для нашего общества и государства.

в параграфе 1.2. *«Понятие оценочной деятельности как гражданско-правовой категории»* проводится анализ теоретического и законодательного материалов по вопросу определения понятия оценочной деятельности как гражданско-правовой категории. Автор говорит о том, что наличие легального определения в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не препятствует тому, что в юридической литературе предпринимаются попытки сформулировать авторское определение понятия

«оценочная деятельность». Исходя из определения оценочной деятельности, выделяется её основной признак – профессионализм. Однако правовое регламентирование профессиональной деятельности в действующем законодательстве отсутствует, хотя сам термин применяется во многих нормативных актах. На основании сравнения профессиональной и предпринимательской деятельности автор относит оценочную деятельность к профессиональной непредпринимательской деятельности.

Вторая глава «Договор об оценке имущества» включает в себя четыре параграфа:

в параграфе 2.1. *«Понятие и стороны договора об оценке имущества»* анализируется сущность договора об оценке имущества и исследуется законодательная регламентация участников договорных отношений в области оценочной деятельности. Предлагается авторское определение договора об оценке имущества: «Договор об оценке имущества представляет собой разновидность договора возмездного оказания услуг, в соответствии с которым услугодатель (исполнитель) обязуется по заданию услугополучателя (заказчика) оказать услуги по определению стоимости конкретного объекта оценки либо осуществить долговременное обслуживание заказчика на основании его заявлений, а заказчик обязуется оплатить эти услуги». Обращается внимание, что в законодательстве необходимо предусмотреть положение, позволяющее заказчику (любому заинтересованному лицу) обращаться за проведением оценки к субъекту оценочной деятельности. Говоря о другой стороне договора – оценщике, автор заключает, что действующее законодательство предусматривает высокие требования к субъекту оценочной деятельности, что напрямую влияет на меры ответственности, которые применяются к оценщику за качество и результаты проведённой им оценки.

в параграфе 2.2. *«Содержание договора об оценке имущества»* показаны основные права и обязанности сторон договора об оценке имущества – исполнителя и заказчика. По мнению автора, перечень обязанностей оценщика необходимо расширить, а именно личный визуальный осмотр оценщиком объекта оценки необходимо рассматривать как обязанность исполнителя, если это нужно для полной и своевременной оценки, а причину отказа от личного осмотра следует обосновывать в отчёте об оценке имущества. Делается вывод, что содержание договора об оценке имущества представляет собой систематизированную совокупность прав и обязанностей сторон договора.

в параграфе 2.3. *«Проблемы, связанные с обеспечением качества услуг в процессе исполнения договора об оценке имущества»* отмечается, что проблема обеспечения качества услуг актуальна во многих сферах деятельности человека – рынок оценочных услуг не является исключением. Автор выделяет критерии,

позволяющие считать оценочную услугу надлежаще оказанной – она должна соответствовать требованиям Закона об оценочной деятельности и стандартам оценки, удовлетворять запросы заказчика услуги, учитывать индивидуальные запросы заказчика. Автор полагает, что на качество оценочных услуг активно влияют изменения действующего законодательства. Положительное влияние таких изменений проявляется в том, что на рынке не смогут оставаться оценщики, которые не практикуют конкретное направление деятельности - в данном случае снижается вероятность получения заказчиком услуги, выполненной непрофессиональным оценщиком. Также в целом снижается количество оценщиков, искусственно занижающих стоимость своих услуг.

в параграфе 2.4. «*Особенности гражданско-правовой ответственности сторон по договору об оценке имущества*» рассматриваются санкции, установленные законом, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора. Имущественная (гражданско-правовая) ответственность исполнителя состоит в том, что причинённые заказчику убытки возмещаются в полном объёме. Автор обращает внимание, что для взыскания убытков необходимо определить причинно-следственную связь между действиями (бездействиями) оценщика и конечным полученным результатом. При этом наступление ответственности оценщика должно происходить вне зависимости от обязательности использования сведений, указанных в отчёте оценщика. Особенности гражданско-правовой ответственности заказчика проявляются в том, что ответственность за предоставление субъекту оценочной деятельности ложной, заведомо недостоверной информации в законе не закреплена. Автором предлагается в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ввести отдельную статью, предусматривающую ответственность заказчика оценочной услуги: «Убытки, причинённые оценщику или иному заинтересованному лицу вследствие предоставления заказчиком ложной информации об объекте оценки, подлежат возмещению в полном объёме заказчиком, заключившим договор на проведение оценки».

В заключении работы представлены основные результаты проведенного исследования, а также предложены рекомендации по совершенствованию действующего законодательства об оценочной деятельности.

**Основные положения магистерской работы опубликованы
в следующих работах автора:**

Конобеевская И.М., Колчина И.Н. Анализ требований законодательства к субъектам, осуществляющим оценочную деятельность // Результаты современных научных исследований и разработок: сборник статей IX Всероссийской научно-практической конференции. 2020. С. 100-103.

Конобеевская И.М., Колчина И.Н. К вопросу об обеспечении качества оценочных услуг // Инновационные технологии в науке и образовании: сборник статей XI Международной научно-практической конференции. 2019. С. 141-143.

Конобеевская И.М., Колчина И.Н. Оценочная деятельность как гражданско-правовая категория: понятие и сущность // Приоритетные направления развития науки и образования: сборник статей X Международной научно-практической конференции: в 2-х частях. 2020. С. 113-115.