

Понятие и субъекты оценочной деятельности: вопросы правовой регламентации

Аннотация. Проанализирован Закон об оценочной деятельности в различных редакциях, а также прослеживается динамика его развития и совершенствования применительно к субъектам оценочной деятельности. Проводится сравнительно-правовой анализ различных статей данного Закона. Исследуются теоретические работы, посвященные правовому регулированию субъектов оценочной деятельности. Вносятся отдельные предложения, направленные на совершенствование нормативного правового регулирования субъектов оценочной деятельности. В частности, отмечается, что структура правоотношения предполагает наличие корреспондирующих прав и обязанностей, т.к. право — это мера должного, а обязанность — мера возможного поведения. С учетом сказанного законодательное закрепление прав и обязанностей оценщиков должно находиться в логической взаимосвязи, а не быть произвольным и теоретически необоснованным.

Ключевые слова: оценочная деятельность, оценщик, рыночная стоимость, объект оценки, саморегулируемая организация оценщиков, страхование профессиональной деятельности.

DOI: 10.17803/1994-1471.2019.106.9.090-096

С становление оценочной деятельности в России в 1990-х гг. как вида профессиональной деятельности было связано с рыночными реформами, которые способствовали появлению специалистов-оценщиков, обеспечивающих независимую оценку различных материальных и нематериальных активов, являющихся объектом разнообразных гражданско-правовых сделок.

За прошедший период с момента принятия Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) существенно обновилось зако-

нодательство об оценочной деятельности, что повлекло существенные изменения в регулировании оценочной деятельности. Многие институты подверглись кардинальному обновлению: например, саморегулирование оценочной деятельности, отдельные институты прекратили существование, в частности институт лицензирования оценочной деятельности, изменились требования к субъектам оценочной деятельности и т.д.

В соответствии со ст. 3 Закона об оценочной деятельности, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направ-

© Ручкина М. О., 2019

* Ручкина Маргарита Олеговна, студент юридического факультета Финансового университета при Правительстве Российской Федерации¹

jurfak@fa.ru

125581, Россия, г. Москва, ул. Фестивальная, д. 22, корп. 7

¹ Научный руководитель — кандидат юридических наук, доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ Максим Владимирович Демченко.

ленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. В Законе об оценочной деятельности раскрываются понятия рыночной, кадастровой, ликвидационной и инвестиционной стоимости.

Отсылка в ст. 3 Закона об оценочной деятельности к федеральным стандартам оценки, а конкретно к Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) как источнику иного вида стоимости является несостоятельной. В абзаце 5 ФСО № 2 отмечается, что при использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При этом ФСО № 2 указывает на использование следующих видов стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Логическая связь на этом прерывается, т.к. в стандарте отмечается, что представленный перечень видов стоимости не является исчерпывающим, а оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Получается, что Закон об оценочной деятельности при определении видов стоимости, помимо закрепленных в законе, отсылает к федеральным стандартам оценки, которые не содержат иных видов стоимости, помимо закрепленных в Законе об оценочной стоимости. ФСО, не раскрывая иных видов стоимости, отсылают к действующему законодательству Российской Федерации, т.е. к Закону об оценочной деятельности, а также международным стандартам оценки.

Нам представляется, что необходимо привести Закон об оценочной деятельности и феде-

ральные стандарты оценки к общему содержанию относительно видов стоимости, используемых при осуществлении оценочной деятельности, при этом в Законе закрепить лишь название видов стоимости, содержание которых раскрыть в федеральных стандартах оценки.

Анализ изменений законодательной регламентации понятия «субъект оценочной деятельности»

Представляют определенный теоретический интерес анализ изменений, связанных с понятием «субъект оценочной деятельности», которые можно проследить в таблице 1.

В первоначальной редакции к субъектам оценочной деятельности относились как оценщики, так и потребители их услуг, что противоречило здравому смыслу, так как по смыслу закона на потребителя должны были распространяться положения Закона об оценочной деятельности как на субъекта указанных отношений. Помимо этого, оценщиками могли быть только индивидуальные предприниматели и юридические лица, требования к осуществлению деятельности которых были представлены в предыдущей таблице.

В настоящее время субъектами оценочной деятельности выступают физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации оценщиков и застраховавшие свою профессиональную ответственность. Указанное положение продублировано в ст. 15 Закона об оценочной деятельности, но уже в качестве обязанностей оценщика. Допускается осуществление оценочной деятельности как самостоятельно, в рамках частной практики, так и на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом. Следует согласиться с авторами, отмечающими, что физическому лицу, имеющему профессию оценщика, в императивном порядке необходимо состоять в СРО².

Дискуссионным является вопрос о возможности осуществлять оценочную деятельность физическому лицу, имеющему статус индивидуального предпринимателя³.

² Березин Д. А., Маркина М. В. Корпорация СРО // Юрист. 2016. № 11. С. 8—12.

³ См.: Пергушев А. А. Оценщик — индивидуальный предприниматель: налоговые преимущества и правовая допустимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 3. С. 14—20.

Таблица 1

Сравнение ст. 4 Закона об оценочной деятельности в первоначальной и актуальной редакции

Субъекты оценочной деятельности (в ред. Федерального закона от 27.02.2003 № 135-ФЗ)	Субъекты оценочной деятельности (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ)
Первоначальная редакция	Актуальная редакция
Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).	Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Основанием для данной дискуссии являются положения ст. 15 Закона об оценочной деятельности, которые допускают осуществление оценочной деятельности самостоятельно, в рамках частной практики, но с членством в саморегулируемой организации. Правовая неопределенность указанного положения основывается на частнопроводимом регулировании, когда можно осуществлять все, что прямо не запрещено. Прямых запретов на осуществление оценочной деятельности индивидуальным предпринимателем законодательство не содержит. Понятие физического лица, используемое Законом об оценочной деятельности, включает в себя и индивидуального предпринимателя. Оценка объекта оценки основывается на возмездном гражданско-правовом договоре. Одним из прав оценщика, закрепленным в законе, является требование возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Актуальность данного вопроса связана в том числе и с налогообложением профессиональной оценочной деятельности. Как небезоснователь-

но отмечает А. А. Пергушев, разница в том, что физические лица, занимающиеся оценкой, как частнопрактикующие лица уплачивают почти в 2,5 раза больше налогов, чем индивидуальные предприниматели⁴.

А. Н. Борисов более категоричен в своем мнении, он отмечает, что осуществление оценочной деятельности в рамках частной практики безусловно подразумевает необходимость государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. В силу очевидности данного требования в Законе об этом даже не упоминается. В ранее же действовавшей редакции данной статьи прямо указывалось, что оценщиками являются физические лица — индивидуальные предприниматели. Более того, в ч. 1 ст. 24 данного Закона в прежней редакции в качестве одного из требований к осуществлению оценочной деятельности для физического лица предусматривалась его государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя⁵.

По нашему мнению, в данном неоднозначном вопросе необходимо разъяснение судебных органов, которые необходимо дать в рамках обзора практики применения Закона об оценочной деятельности.

⁴ Пергушев А. А. Указ. соч. С. 15—16.

⁵ Борисов А. Н. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный). М. : Юстицинформ, 2015. 476 с.

Таблица 2

Сравнительно-правовая характеристика прав оценщика в динамике законодательства

Права оценщика, закрепленные в ст. 14 Закона об оценочной деятельности	Права оценщика закрепленные в ст. 14 Закона об оценочной деятельности
Первоначальная редакция	Актуальная редакция
<p>применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;</p> <p>требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;</p> <p>получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;</p> <p>запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;</p> <p>привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;</p> <p>отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.</p>	<p>применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;</p> <p>требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;</p> <p>получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;</p> <p>запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;</p> <p>привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;</p> <p>отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;</p> <p>требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;</p> <p>добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в саморегулируемую организацию оценщиков, в порядке, который установлен внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.</p>

Анализ изменений законодательно установленных прав и обязанностей оценщика

Представляет определенный интерес анализ изменения прав и обязанностей оценщика, которые можно увидеть в таблицах 2, 3.

Как видно из таблицы 2, за достаточно долгий период действия Закона об оценочной деятельности существенно не трансформировалось законодательное регулирование прав оценщика. В актуальной редакции Закона появилось два новых права оценщика, что связано с привлечением оценщиков к проведению оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.

Второе закрепленное право — добровольного приостановления осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направ-

ленному в саморегулируемую организацию оценщиков, связано с развитием и совершенствованием института саморегулируемых организаций оценщиков.

Применительно к закрепленным в Законе об оценочной деятельности обязанностям оценщиков следует отметить существенное возрастание их количества. По нашему мнению, возросшее количество обязанностей оценщиков связано с совершенствованием законодательства об оценочной деятельности и дальнейшим развитием саморегулирования. Расширение полномочий саморегулируемых организаций оценщиков, регламентация деятельности оценщиков с учетом внутренних стандартов и этических правил поведения закономерно возлагает на субъектов оценочной деятельности новые обязанности.

Таблица 3

Сравнительно-правовая характеристика обязанностей оценщика в динамике законодательства

Обязанности оценщика, закрепленные в ст. 15 Закона об оценочной деятельности	Обязанности оценщика закрепленные в ст. 15 Закона об оценочной деятельности
Первоначальная редакция	Актуальная редакция
<p>соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;</p> <p>сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;</p> <p>обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;</p>	<p>быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;</p> <p>соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;</p> <p>соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;</p> <p>сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</p> <p>обеспечивать сохранность документов,</p>

Окончание таблицы 3

<p>предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;</p> <p>предоставлять по требованию заказчика документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;</p> <p>не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;</p> <p>в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.</p>	<p>получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;</p> <p>предоставлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;</p> <p>предоставлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;</p> <p>предоставлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;</p> <p>предоставлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;</p> <p>не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</p> <p>в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;</p> <p>по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.</p>
---	---

Введение института страхования профессиональной ответственности делает необходимым соблюдать законодательно установленное требование.

Учитывая развитие отношений, связанных с регулированием различных конфиденциальных сведений, требований о защите информации, об охране различных видов тайн (банковской, государственной, коммерческой и др.) наблюдается и возложение на оценщиков дополнительных обязанностей.

Следует учитывать, что структура правоотношения предполагает наличие корреспондирующих прав и обязанностей, т.к. право — это мера должного, а обязанность — мера возможного поведения.

С учетом сказанного законодательное закрепление прав и обязанностей оценщиков должно находиться в логической взаимосвязи, а не быть произвольными и теоретически необоснованными.

Материал поступил в редакцию 15 февраля 2019 г.

THE CONCEPT AND SUBJECTS OF ESTIMATING ACTIVITY: ISSUES OF LEGAL REGULATION

RUCHKINA Margarita Olegovna, Student of the Faculty of Law of the Financial University under the Government of the Russian Federation⁶

jurfaк@fa.ru

125581, Russia, Moscow, ul. Festivalnaya, d. 22, corp. 7

Abstract. *The paper analyzes The Law on Estimating Activities in various editions, as well as the dynamics of its development and improvement in the context of participants of estimating activity. The author carries out the comparative legal analysis of various articles of the Law under consideration; theoretical works devoted to legal regulation of participants of estimating activity are investigated. Certain proposals are made aimed at improving the normative legal regulation of participants of evaluation activity. In particular, it is noted that the structure of legal relations presupposes the existence of correlative rights and obligations, since law is a measure of the due, and a duty is a measure of possible behavior. In view of this, the legislative consolidation of the rights and obligations of estimators should be in a logical relationship, and not arbitrary and theoretically unreasonable.*

Keywords: *estimating activity, appraiser, market value, object of evaluation, self-regulating organization of estimators, insurance of professional activity.*

⁶ Scientific Advisor — PhD in Law, Associate Professor of the Department of Legal Regulation of Economic Activity of the Financial University under the Government of the Russian Federation Maxim V. Demchenko.