

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой ПКиЭП  
\_\_\_\_\_ В.В. Кванина  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

### ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:  
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ЮУрГУ – 40.03.01. 2013. Ю–571

Научный руководитель  
выпускной  
квалификационной  
работы Тихомирова А.В.,  
канд. юрид. наук, доцент  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор выпускной  
квалификационной  
работы  
студент группы Ю–571  
Юсупова С.Т.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2018г.

Нормоконтролер  
Спиридонова А. В.,  
канд. юрид. наук, доцент  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
<b>I ГЕНЕЗИС, ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
1.1 Понятие и генезис регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.....	5
1.2 Объекты оценки .....	14
1.3 Субъекты оценочной деятельности .....	23
<b>II МЕХАНИЗМ ОЦЕНКИ</b>	
2.1 Виды оценки .....	38
2.2 Подходы к оценке .....	46
<b>III ДОГОВОР КАК ИНСТРУМЕНТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
3.1 Понятие и юридическая характеристика договора об оценке....	52
3.2 Права, обязанности и ответственность сторон по договору об оценке.....	61
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>67</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....</b>	<b>72</b>

## ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях эффективное управление имуществом невозможно без применения специальных методов анализа и расчета стоимости объекта, участвующего в определенной сделке. Приватизация, оформление арендных отношений, залог, осуществление взаиморасчетов с инвесторами и другие сделки подразумевают проведение денежной оценки объекта. При этом эффективность управления объектом зависит от того, насколько адекватно и достоверно определена его стоимость. Именно поэтому оценка как профессиональная деятельность становится все более востребованной.

Оценка представляет собой одно из важнейших направлений рыночной инфраструктуры. Основой развития явилась потребность в разрешении имущественных споров, поскольку в них требовалось выяснение объективной стоимости того или иного имущественного блага.

В настоящее время остро стоит вопрос профессионального определения стоимости, например, предприятий, правильного исчисления налогооблагаемой базы, кредитных организаций и др. Введение налога на недвижимость по рыночной стоимости приведет к тому, что деятельность оценщиков коснется каждого собственника жилья.

Актуальность данной работы заключается в выявлении пробелов и коллизий законодательств и предложений по их совершенствованию.

Современное российское гражданское право направлено на регулирование имущественных и личных неимущественных отношений, объектами которых служат материальные и нематериальные блага, имеющие определенную денежную стоимость, и предусматривает случаи проведения их оценки. Следует отметить, что личные неимущественные права, охраняемые нормами гражданского законодательства, также имеют определенную стоимость.

Например, на основании ст. 152 ГК РФ судебная защита чести, достоинства и деловой репутации может осуществляться путем возложения на нарушителя обязанности выплаты денежной компенсации морального вреда, для определения которой, судом может быть привлечен профессиональный, независимый оценщик. В условиях нестабильного экономического и рыночного положения в государстве оценочная деятельность необходима. Однако порядок осуществления данного юридического действия урегулирован не в полном объеме, а в некоторых нормах, установленных отдельными законодательными актами Российской Федерации, обнаруживаются неточности, неясности и прочие недоработки законодателя. Данные обстоятельства служат причиной продолжительных, неразрешенных споров, в отношении стоимости объектов оценки, между участниками правоотношений, а порой приводят к совершению правонарушений.

Сегодня оценочная деятельность, имеющая свое место в различных правоотношениях, нуждается в совершенствовании ее правового регулирования.

Объектом исследования являются: общественные отношения, возникающие в результате осуществления оценочной деятельности.

Предметом исследования являются: нормативные правовые акты РФ, регламентирующие осуществление оценочной деятельности и проведение оценки объектов правоотношений, судебная практика, а также научная и специальная литература, посвященная исследуемым проблемам.

Цель исследования: изучение и анализ правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Задачи исследования сформулированы в рамках поставленных целей:

- а) проанализировать понятие и осуществить историю развития регулирования оценочной деятельности в России;
- б) определить объекты оценки;
- в) выявить субъекты оценочной деятельности;

- г) изучить механизм оценки, а именно виды и подходы к оценке;
- д) рассмотреть понятие договора об оценке и дать юридическую характеристику;
- е) определить права, обязанность и ответственность сторон по договору об оценке.

В качестве методологической основы исследования применялись научные методы: историко-сравнительный, системный, формально-логический, сравнительно-правовой и др.

Научно-теоретическую базу выпускной квалификационной работы составляют работы известных ученых – юристов А.Б. Венгерова, В.С. Ема, В.В. Витрянского, П.В. Гулидова, Н.Д. Егорова, М.И. Еникеева, И.А. Зенина, А.А. Иванова, И.А. Иконицкой, Е.В. Кабатовой, А.А. Клишиной, А.С. Комарова, С.М. Корнеева, М.В. Кротова, Т.С. Мартьяновой, В.П. Мозолина, И.С. Мухамедшина, Е.А. Нефедьева, И.Б. Новицкого, И.А. Носовой, И.С. Перетерского, Н.Ю. Рассказовой, В.В. Семенихина, А.П. Сергеева, М.Л. Скуратовского, П.В. Степанова, С.А. Сударикова и др.

# 1 ГЕНЕЗИС, ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## 1.1. Понятие и генезис регулирования оценочной деятельности Российской Федерации

Применение оценки различных объектов требуется в достаточно широкой области общественных отношений. Оценочная деятельность становится в современных условиях все более востребованной, а в ряде случаев проведение оценки носит обязательный характер. В этой связи актуальным представляется определение понятия оценочной деятельности, исследование правовых форм ее осуществления по российскому законодательству, а также выявление проблем, возникающих в данной области.

В юридической научной литературе, несмотря на наличие легальной дефиниции, остается плюрализм взглядов на определение рассматриваемого понятия. По мнению А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, оценочная деятельность, являясь одним из видов предпринимательской деятельности, представляет собой «целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка с соблюдением требований действующего законодательства»<sup>1</sup>. Г.В. Петрова определяет оценочную деятельность как систему, элементами которой являются: государственные органы, осуществляющие регулирование этого вида деятельности; оценщики, осуществляющие предпринимательскую деятельность в области оценки; специалисты по оценке стоимости, имеющие соответствующее образование; образовательные и научно-исследовательские организации<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Грязнова А.Г., Федотова М.А., Оценка стоимости предприятия(бизнеса). М.:Интерреклама, 2013. С.10.

<sup>2</sup> Петрова Г.В. , Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». М.: Юстицинформ, 2012. С. 21.

Следует отметить, что в настоящее время существует и применяется на практике легальное определение рассматриваемого понятия. Так, в соответствии со ст. 3 Закона об оценочной деятельности, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости<sup>1</sup>.

Следует согласиться с высказанной В.В. Кваниной позицией о том, что «анализ законов, посвященных профессиональной деятельности, свидетельствует об отсутствии у законодателя единообразного подхода к данной категории: об этом свидетельствует как тот факт, что в круг субъектов профессиональной деятельности включены лица, одновременно являющиеся и субъектами предпринимательской деятельности (страховщики, регистраторы, депозитарии, брокеры, дилеры), так и то, что из числа субъектов предпринимательской деятельности исключаются отдельные их виды и одновременно включаются в число субъектов профессиональной деятельности, деятельность которых по всем параметрам отвечает признакам предпринимательской деятельности (оценщики)»<sup>2</sup>.

Законодательство, регламентирующее оценочную деятельность, за последние годы претерпело существенные изменения, что было вызвано необходимостью создания такого правового режима ее осуществления, который соответствовал бы новым экономическим условиям и содействовал бы обеспечению эффективной системы правовой охраны интересов заказчика оценки. Исследование гражданско-правового характера регулирования оценочной деятельности, безусловно, предполагает анализ возникновения и развития института независимой оценки в России, а также законодательства об оценочной деятельности.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Российская газета. 06.08.1998. № 148-149

<sup>2</sup> Кванина В.В. Профессиональная и предпринимательская деятельность // АНО «Юридические программы». 2011. № 2. С. 33.

Историю законодательного регулирования оценочной деятельности можно проследить еще в российском дореволюционном праве, основой чему послужили социально-экономические преобразования, произошедшие во второй половине 19 века. В это время в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимого имущества. Правовую основу оценочной деятельности на данном этапе составило Положение Российской империи «О губернских и уездных земских учреждениях», принятое 1 января 1864 года, которое предусматривало изменение базы налогообложения и частичный переход на налогообложения имущества крестьян<sup>1</sup>. Для пополнения государственного бюджета была сохранена подушная подать, а для формирования земского бюджета предметами налогообложения стали являться «земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли»<sup>2</sup>. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемых имуществ. В 1888 году подушный налог был полностью заменен налогом поземельным<sup>3</sup>.

Определение базы налогообложения в свою очередь потребовало организации соответствующих мероприятий по изучению различных видов недвижимого имущества. Работа по учету и оценке недвижимого имущества должна была выполняться на уровне земских и городских органов самоуправления. Данное обстоятельство обусловило создание нового направления статистики – оценочной статистики. Городские и земские управы вели учет недвижимого имущества. Как замечает Н.Ф. Езерский, «для определения стоимости земель, применяли условную цену выкупа земли крестьянами, а оценка городской недвижимости производилась на

---

<sup>1</sup> Турова Е.Ю. Система управления земельными ресурсами в губернских городах. Томск: Интра, 2010. С. 34.

<sup>2</sup> Положение Российской империи «О губернских и уездных земских сооружениях» от 1 января 1864 г. // Полное собрание законов Российской империи. Т.: XXXIX. Ст. 40457.

<sup>3</sup> Авакьян С.А. Муниципальное право России: учебник. М: Проспект, 2012. С. 92.



основе показаний владельцев»<sup>1</sup>. С увеличением объема работы в некоторых земствах стали создавать специальные статистические бюро, которые и осуществляли оценочную деятельность.

В 1870-1890 гг. началось постепенное статистическое исследование недвижимого имущества в целях его оценки в большинстве губерний. Это обусловило принятие правительством 8 июня 1893 года Закона Российской империи «Об оценке недвижимого имущества», что в свою очередь дало мощный импульс развитию оценочной деятельности<sup>2</sup>. Одновременно с указанным законом были учреждены и Правила оценки недвижимых имуществ<sup>3</sup>.

В соответствии с Законом Российской империи «Об оценке недвижимого имущества» 1893 года, организационное и финансовое обеспечение проведения оценочных работ в отношении земельных участков, было возложено на губернские и уездные оценочные комиссии. Главная роль в установлении оценочных норм в соответствии отводилась уездным оценочным комиссиям. При этом непосредственно оценкой каждого объекта занимались уездные земские управы, которые вели поземельные книги и инвентаризационные описи строений, собирали сведения об арендных платах, определяли доходность и т.п.

Для оценки стоимости конкретной недвижимости владелец был обязан по требованию земской управы сообщить сведения о составе, ценности и доходности имущества с подтверждением соответствующими документами. Декларации владельцев подтверждались данными страховых и кредитных учреждений, сведениями о продажах и арендных платах. На основании имеющихся материалов земская управа производила расчет доходности и

---

<sup>1</sup> Езерский Н.Ф. Что такое земство и что оно сделало для народа: 1914 г. Электронная библиотека архивных материалов [Электронный ресурс]. URL: <http://dlib.rsl.ru/> (дата обращения 10.12.2015).

<sup>2</sup> Закон Российской империи об оценке недвижимого имущества» от 8 июня 1893 г. // Полное собрание законов Российской империи. Т.: XXXX. Ст. 18291.

<sup>3</sup> Кокотов А.Н., Саломаткин А.С. Муниципальное право России: учебник. М.: Юристъ, 2013. С. 157.

сообщала о нем владельцу. По окончании работ по оценке составлялась общая ведомость оценок, которая публиковалась в открытой печати, обеспечивая, таким образом, контроль общественного мнения<sup>1</sup>.

Вместе с тем, как отмечал А.В. Васильчиков, «реализация Закона 1893 года показала невозможность, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий по согласованию и объединению норм оценки, создания единообразия оценки недвижимого имущества не только в масштабах государства, но даже в масштабах одной губернии»<sup>2</sup>. В этой связи 18 января 1899 года был принят новый Закон Российской империи «Об оценке недвижимого имущества»<sup>3</sup>.

Главным изменением в организации оценки стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям. Функции непосредственной оценки имуществ возлагались как на уездные оценочные комиссии, так и на уездные земские управы. Важной отличительной чертой Закона Российской империи «Об оценке недвижимого имущества» 1899 года стали изменившиеся условия финансирования оценочных работ. Так, финансирование оценочной деятельности теперь должно было вестись не только за счет земств, но и за счет государственного финансирования. Изменение системы финансирования дало положительный результат и послужило стимулом в развитии оценочной деятельности. Первая значительная переоценка недвижимости была проведена в 1901 году.

Сложившаяся система осуществления оценочной деятельности и ее правового регулирования просуществовала до начала преобразований, связанных с приходом советской власти. Как отмечает В.Ф. Абрамов, «в советский период независимой оценки не существовало, и соответственно

---

<sup>1</sup> Цейтлин Р.С., Сергеев С.А. История государственного управления и муниципального самоуправления в России. М: Омега-Л, 2003. С. 65-66.

<sup>2</sup> Васильчиков А.И. О самоуправлении. Сравнительный обзор русских и иностранных земских учреждений. в 3 т. Т.: 1. СПб: Пратц, 1872. С. 180.

<sup>3</sup> Закон Российской империи «Об оценке недвижимого имущества» от 18 января 1899 г. // Полное собрание законов Российской империи. 1899. Т.: 4. Ст. 34275.

профессии оценщика не было»<sup>1</sup>. Стоимость любого объекта собственности устанавливалось государством. Функции оценки выполняли в усеченном виде государственные органы и в основном в целях планирования и контроля.

Институт оценки стал возрождаться в России в начале 1990-х годов с переходом к рыночным отношениям и появлением института частной собственности. Однако должность «оценщик» была официально признана лишь в 1996 году, когда Министерство труда Российской Федерации утвердило квалификационную характеристику «эксперт по оценке имущества». Впервые на законодательном уровне стали определяться должностные обязанности оценщика, а также требования к уровню его знаний и квалификации<sup>2</sup>.

Представляется, что современное законодательное регулирование оценочной деятельности можно разделить на четыре этапа.

Первый этап развития законодательства в данной сфере носил переходный характер, определяя установление стоимости объекта оценки, условия проведения обязательной оценки, осуществление оценочной деятельности на уровне подзаконных актов. В 1993-1998 году начался массовый рост спроса на услуги, предоставляемые оценщиками, что было обусловлено наличием самого широкого круга отношений, в регулировании которых использовались или могли быть использованы результаты оценки. Оценочная деятельность становилась все более востребованной. При этом во многих сферах деятельности оценка стала неотъемлемым элементом и носила обязательный характер. Вместе с тем, как отмечается в научной литературе, «тысячи оценщиков, не имеющих ни опыта работы, ни

---

<sup>1</sup> Абрамов В.Ф. Оценочная деятельность: идея и опыт // Государство и право. 1997. № 1. С. 125.

<sup>2</sup> Постановление Минтруда РФ об утверждении квалификационной характеристики по должности оценщик (эксперт по оценке имущества) от 27 ноября 1996 года № 11 // Бюллетень Минтруда РФ. 1997. № 1. С. 81.

профессиональных знаний хлынули на рынок с предложением своих услуг»<sup>1</sup>. В данный период действовало более 200 нормативно-правовых актов различной юридической силы, регламентирующие установление стоимости объекта оценки, условия проведения обязательной оценки, осуществление оценочной деятельности. Вместе с тем, заметим, что существовавшее правовое регулирование оценочной деятельности было весьма противоречивым, поскольку отсутствовало единое представление о роли и месте оценки в правовом регулировании, о правовом статусе оценщика, о понятии «рыночная стоимость». В этой связи актуальным стал вопрос о принятии на федеральном уровне законодательного акта, который урегулировал бы все отношения в сфере оценки, устранил имеющиеся противоречия.

Нерасторопность в принятии Государственной Думой Российской Федерации соответствующего закона была так велика, что отдельные субъекты начали вводить в действие региональные законы. Так, 11 февраля 1998 года был принят Закон города Москвы «Об оценочной деятельности в городе Москве», утративший силу только в 2002 году<sup>2</sup>. Такие случаи послужили факторами возникновения ряда противоречий между федеральным и региональным нормативным регулированием оценочной деятельности, которые привели к возникновению многочисленных споров.

Второй этап характеризуется окончательным оформлением отношений в рассматриваемой отрасли и связан со вступлением в силу федерального законодательства, а именно Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года.

Однако, как правильно отмечается в научных исследованиях, в период после принятия Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», возник своеобразный правовой вакуум, которым не замедлили

---

<sup>1</sup> Кондрашов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оценочной деятельности в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2012. С. 17.

<sup>2</sup> Закон города Москвы об оценочной деятельности в городе Москве от 11 февраля 1998 г. № 3 // Ведомости Московской Думы. 1998. № 5. С. 39.

воспользоваться государственные и муниципальные служащие ряда субъектов, вводя временные порядки лицензирования на своей территории и принимая собственные стандарты оценки<sup>1</sup>. Ситуация изменилась лишь с принятием 11 апреля 2001 года Постановления Правительства РФ «О лицензировании оценочной деятельности», которое утвердило соответствующее положение о лицензировании<sup>2</sup>. В нем определялся порядок лицензирования и условия выдачи лицензии. Лицензирующим органом стало Министерство имущественных отношений Российской Федерации, которое до 2004 года выполняло функции по регулированию оценочной деятельности.

Третий этап развития института современной оценки в России связан с введением саморегулирования отрасли. В 2006 году Министерство экономического развития Российской Федерации совместно с представителями оценочного сообщества разработало предложения, направленные на отказ от системы лицензирования в сфере оценочной деятельности с последующим переходом к саморегулированию. В 2006 году была сформирована основанная на ведущем мировом опыте система саморегулирования, существующая до сих пор. Кроме того, в 2006 году в Закон об оценочной деятельности были внесены серьезные изменения<sup>3</sup>, которые заключались в следующем. Изменился субъектный состав оценочной деятельности: из числа оценщиков, в частности, были исключены юридические лица, которые при этом сохранили право осуществлять оценочную деятельность в качестве работодателей оценщиков, вступая в договорные отношения с заказчиками оценки. Также была отменена обязательная государственная регистрация оценщика в качестве

---

<sup>1</sup> Ялбулганов А.А. Правовые основы оценочной деятельности в России // Бизнес и право. 2009. № 6. С. 6.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ «О лицензировании оценочной деятельности» от 11 апреля 2001 г. № 285 // Российская газета. 29.04.2001. № 1482.

<sup>3</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014. № 225-ФЗ // Российская газета. 21.07.2014. № 225.

индивидуального предпринимателя, относившаяся до этих пор к числу основных требований, предъявляемых к правовому статусу оценщика.

Как верно замечает М.С. Денисович, «блок изменений, по сути, был связан с переходом от государственного регулирования оценочной деятельности к ее саморегулированию, в том числе изменений касающихся правового статуса саморегулируемых организаций оценщиков, обязательного членства оценщиков в СРО, регулирования и контроля оценщиков со стороны таких организаций и надзора за их деятельностью со стороны государственных органов»<sup>1</sup>.

Важным на данном этапе также следует признать изменения механизмов обеспечения имущественной ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, в том числе путем введения обязательного страхования такой ответственности.

Наконец, четвертый этап, начало которому можно дать в 2010 году, и продолжающийся до настоящего времени связан с введением в Федеральный Закон об оценочной деятельности положений о государственной кадастровой оценке, а также требований предъявляемых к экспертам саморегулируемых организаций и требованиям, предъявляемым к экспертизе отчета об оценке.

Сегодня законодательство об оценочной деятельности продолжает развиваться. В 2015 году в Закон об оценочной деятельности были внесены ряд существенных изменений. Изменениями, в частности, уточнен порядок проведения экспертизы отчетов об оценке, теперь она не разделяется на виды, а организуется одна: на соответствие установленным требованиям и на подтверждение стоимости. С 30 до 45 дней увеличен срок экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости (ст. 24.16). Закреплены положения об определении максимальной цены экспертизы таких отчетов в отношении недвижимости, принадлежащей физическим лицам (ст. 24.18). Введена обязанность саморегулируемых организаций оценщиков раскрывать на своих

---

<sup>1</sup>Денисович М.С. Особенности саморегулирования оценочной деятельности // Актуальные проблемы современной науки. 2012. № 3. С. 82.

сайтах информацию о цене, порядке проведения экспертизы отчетов и об ее результатах (ст. 17.1). Также к исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков отнесено утверждение размера платы за проведение экспертизы отчета (ст. 24.2). Наконец, уточнены положения о проведении не чаще чем 1 раз в течение 3 лет государственной кадастровой оценки недвижимости (ст. 24.12).

Подводя итог вышесказанному, согласимся с А.В. Каминским в том, что сегодня, спустя более 20 лет с момента введения института независимой оценки наблюдается своеобразный «рубикон оценочной деятельности»<sup>1</sup>. Действительно, за это время правовое регулирование оценочной деятельности достигло существенных положительных результатов, а именно: отрасль получила признание государства, поскольку интересы оценщиков учтены в специальных федеральных законах; сформировалась инфраструктура по подготовке специалистов-оценщиков, и возникло несколько конкурирующих между собой дискуссионных площадок. Повысилось качество отчетов об оценке и разработано значительное число авторских методик оценки. В данной области одними из первых был совершен переход к саморегулированию. Таким образом, можно сделать вывод, что сегодня оценочная деятельность, несмотря на наличие ряда проблем в правовом регулировании, является отдельным, самостоятельным правовым институтом.

## 1.2. Объекты оценки

В соответствие со ст. 5 Закона об оценочной деятельности объектам оценки:

а) отдельные материальные объекты (вещи):

В соответствии с ГК РФ вещи, в отношении которых

---

<sup>1</sup> Каминский А.В. Рубикон оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 4. С. 8.

законодательством РФ установлена их возможность участия в гражданском обороте, могут быть: движимые и недвижимые (ст. 130 ГК РФ); делимые и неделимые (ст. 133 ГК РФ) (неделимой признается вещь, раздел которой невозможен без изменения ее назначения); простые и сложные (ст. 134) (сложной признается вещь, состоящая из разнородных вещей, образующих единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, например мебельный гарнитур); вещи, обладающие индивидуальными признаками (это либо уникальные вещи, т.е. не имеющие себе подобных, либо вещи, имеющие признаки, выделяющие их из рода аналогичных вещей); вещи, определяющиеся родовыми признаками, т.е. характеризующиеся числом, мерой веса и т.д. (чтобы стать объектами гражданских правоотношений, эти вещи должны быть отделены от общей массы таких же однородных вещей)<sup>1</sup>. Некоторые вещи, не связанные между собой физически, находятся в хозяйственной и иной зависимости (музыкальный инструмент и его футляр, картина и ее рама и т.п.). При этом одни из них (в данном случае музыкальный инструмент, картина) имеют самостоятельное значение и называются главными вещами; другие же (футляр, рама), именуемые принадлежностями, самостоятельной ценности, как правило, не имеют и предназначены служить главной вещи<sup>2</sup>.

Как утверждает Е.А. Суханов, не имеет значения относительная стоимость этих вещей (например, дорогая рама, заключающая в себе копию плохой картины, все равно остается принадлежностью). Следует подчеркнуть, что деление вещей на главные вещи и их принадлежности относится только к движимым вещам, ибо недвижимости не могут выступать в роли принадлежности. Например, земельное законодательство не останавливается подробно на том, что при передаче земельного участка может являться его принадлежностью. Кроме того, в еще более сложном

---

<sup>1</sup> Новый юридический словарь / под ред. А.Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2008. С. 38.

<sup>2</sup> Егоров Н.Д., Елисеев И.В. и др. Гражданское право: учебник. в 3 т. Т. 1 / отв. ред. А.П.Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Проспект, 2008. Т. 1. С. 262.



случае, при продаже недвижимости (здания) вместе с земельным участком, не всегда легко даже для специалиста определить, где здесь главная вещь, а где ее принадлежность. В какой-то мере разграничивает эти две проблемы ст. 552 ГК РФ<sup>1</sup>.

Таким образом, движимая вещь, состоящая из главной вещи и принадлежности, представляет собой два отдельных материальных объекта, где принадлежность, как и главная вещь, имеет определенную стоимость. Например, цена музыкального инструмента с футляром будет превышать цену того же музыкального инструмента без футляра.

Земельный участок, как с возведенным на нем зданием (строением), так и без такового, остается отдельным материальным объектом - недвижимой вещью, независимо от того, что цена земельного участка со строением будет превышать цену одной лишь части земной поверхности в фиксированных границах.

Как поясняет А.П. Сергеев, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира<sup>2</sup>.

И то, что вещь – это материальный объект, как поясняет ст. 5 Закона об оценочной деятельности, не может быть сомнений, тем более когда эта вещь вовлекается ее владельцем в гражданский оборот, в связи с чем оказалась в составе объектов оценки.

Приходим к выводу, что к отдельным материальным объектом «(вещи)», может быть любая вещь, согласно вышерассмотренной юридической классификации вещей;

б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия):

---

<sup>1</sup> Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.1 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. С. 316.

<sup>2</sup> Егоров Н.Д., Елисеев И.В. и др. Гражданское право: учебник. в 3 т. Т.1 / отв. ред. А.П.Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Проспект, 2008. Т. 1. С. 262.

В данном случае, речь идет о совокупности разнородных вещей, составляющих единое целое в силу их использования по общему назначению (например, столовый сервиз, мебельный гарнитур, имущество фермерского хозяйства и т.д.). В обороте такая совокупность вещей может рассматриваться как одна, единая вещь, стоимость которой может быть даже больше, чем простая сумма стоимости составляющих ее частей.

Таким образом, представляется нецелесообразным выделять отдельно взятую вещь из совокупности вещей, составляющих одну сложную вещь, для введения ее в оборот, напротив, более выгодной окажется стоимость одной сложной вещи для продавца, а в последствии для покупателя использование совокупности разнородных вещей по общему назначению.

Поскольку отличительной чертой недвижимого имущества является, как правило, его неразрывная часть с землей, то при продаже здания, сооружения или другой недвижимости, расположенной на земельном участке, к ее покупателю переходит земельный участок, на котором расположена продаваемая недвижимость. Причем этот переход не зависит от волеизъявления продавца.

Обязательность передачи покупателю недвижимости соответствующего земельного участка вытекает из закона<sup>1</sup>. Среди специальных правил, установленных Земельным кодексом РФ относительно продажи земельных участков, следует назвать ст. 35 «Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение» и ст. 37 «Особенности купли-продажи земельных участков». Законом не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Статья 273 «Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений» ГК РФ содержит императивную норму о переходе права собственности на земельный участок при переходе принадлежащих

---

<sup>1</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136 -ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 136. Ст. 42.

собственнику этого участка и находящихся на нем зданий или сооружений, что соответствует п. 4 ст. 35 ЗК РФ.

Таким образом, земельный участок, находящиеся на нем жилой дом и строения, принадлежащие на праве собственности одному владельцу, не могут быть отчуждены отдельно друг от друга. Возможна только продажа (покупка) данной недвижимости как сложной вещи, состоящей из однородных самостоятельных вещей, прочно связанных с землей, которые образуют единое целое, предполагающее их использование по общему назначению.

Как поясняет автор Е.А. Суханов, совокупность однородных вещей (например, стадо сельскохозяйственных животных, коллекция марок, библиотека) в силу своей неопределенности как целое вообще не является самостоятельным объектом гражданских прав. Следовательно, чтобы провести оценку, например, коллекции марок, для вовлечения данного объекта гражданских прав в гражданский оборот необходимо определить стоимость каждой марки в отдельности, находящейся в коллекции, где объектом оценки снова становятся «отдельные материальные объекты (вещи)».

Таким образом, законодатель ст. 5 Закона об оценочной деятельности один и тот же объект оценки, отдельные материальные объекты (вещи) и совокупность вещей упоминает дважды. Последний объект оценки, как и первый, следовало бы именовать, в соответствии со ст. 128 ГК РФ, «вещи».

Норма, определяющая рассматриваемый объект оценки, упоминает «имущество лица...».

В.П. Мозолин поясняет следующее: «Понятие имущества как вещи до сих пор наиболее распространено в гражданском праве. Оно закреплено в ст.133 о неделимых вещах, ст. 134 о сложных вещах, ст. 301 об истребовании имущества из чужого незаконного владения и др.<sup>1</sup>».

---

<sup>1</sup>Гражданское право: учебник в 2 ч. Ч.1 / отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2010. С. 300.

Таким образом, под имуществом следует понимать вещи, классифицирующиеся на неделимые, сложные вещи, обремененную вещь, а также тут может быть спорная вещь, в отношении которой участники правоотношений наделены определенными правами и обязанностями. Субъективные права и юридические обязанности не могут относиться к объектам вещных прав, т.к. это объекты обязательственного права и, соответственно, это два абсолютно разных объекта оценки. Стоимость любого объекта обязательственного права в общем составляет долг, например, размер арендной платы за пользование (временное владение) вещами, но не стоимость самих вещей.

Обсуждаемая норма также упоминает «предприятия». Как поясняет Е.А. Суханов: «...предприятие (или его часть) как единый имущественный комплекс является самостоятельным объектом не любых имущественных, а только обязательственных прав (главным образом различных сделок в соответствии с абз. 1 п. 2 ст. 132 ГК РФ), связанных с передачей этого имущества от одних лиц к другим<sup>1</sup>. Оно не может стать единым объектом вещного права (собственности), ибо в «статике» (состоянии принадлежности, а не передачи) этот комплекс неизбежно юридически распадется на различные объекты с различным гражданско-правовым режимом: вещи, обязательственные и исключительные права и т.д.».

Таким образом, один объект оценки, именуемый «совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия)», включает в себя несколько самостоятельных объектов гражданских прав, это: 1) материальные блага; 2) должное поведение субъектов материальных благ. Стоимость данных объектов будет значительно отличаться друг от друга; 3) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, о чем уже говорилось выше.

---

<sup>1</sup> Российское гражданское право. учебник: в 2 т. Т.1 / отв. ред. Е.А. Суханов. С. 311.

Любые вещи, способные участвовать в гражданском обороте, являются объектом права, чьей-либо собственностью.

Как поясняет Ю.К. Толстой, выступая в гражданском обороте как объект права, имущество вместе с тем имеет субъекта, которому оно принадлежит<sup>1</sup>. Возможны, однако, случаи, когда имущество в силу тех или иных юридических фактов оказывается бесхозяйным (бессубъектным). Согласно ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Отметим, что к бесхозяйным в числе других относятся вещи, от которых собственник отказался. В то же время такой отказ сам по себе не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до тех пор, пока право собственности на него не приобретено другим лицом (ст. 236 ГК РФ). Собственник не может бросать свое имущество на произвол судьбы. И это понятно, поскольку имущество, которое находится на положении неприкаянного, может представлять опасность для окружающих, наносить ущерб природной среде и т.д.

В соответствии с ГК РФ право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (п. 2 ст. 225), бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником, либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (абз. 3 п. 3 ст. 225), другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, если по заявлению этого лица они признаны судом бесхозяйными (абз. 2 п. 2 ст. 226). Лишь с возникновением указанных юридических фактов так называемые бессубъектные вещи вновь становятся объектом права собственности, приобретают способность своего участия в гражданском обороте, определенную стоимость и тем самым относятся к объектам оценки. Под обсуждаемым объектом оценки, именуемым «право

собственности... на имущество или отдельные вещи из состава имущества», вновь, как и под предыдущими вышерассмотренными объектами оценки, следует понимать «вещи» либо в соответствии со ст. 128 ГК РФ это может быть иное имущество.

«...В судебном заседании представителем ответчика было заявлено ходатайство о назначении экспертизы, на разрешение которой представитель просил поставить вопросы: «1. Какова рыночная стоимость земельного участка. 2. Какова рыночная стоимость жилого дома? 3. Какова стоимость иных построек, расположенных на земельном участке?». Суд полагает заявленное ходатайство подлежащим удовлетворению»<sup>1</sup>. Указанное имущество, в отношении которого стоял вопрос о его стоимости, находилось на территории одного земельного участка и принадлежало на праве собственности одному лицу. В соответствии со ст. 5 Закона об оценочной деятельности это получают отдельные вещи из состава имущества, которые выделить из состава имущества не представляется возможным как физически, так и юридически. Иными словами, из одного объекта оценки, представляющего собой сложную вещь, получилось три объекта оценки.

Таким образом, ст. 5 Закона об оценочной деятельности один и тот же объект оценки, к которым относятся объекты гражданских прав, упоминает как синонимы (ст. 128 ГК РФ). Данные многосложные наименования не приводят режим объектов оценки к полноте его правового регулирования, а наоборот, вызывают у субъектов оценочной деятельности и заказчиков оценки (потребителей стоимости) неясности.

В связи с вышеизложенным предлагается ст. 5 Закона об оценочной деятельности изменить, включив в нее бланкетную норму с отсылкой к ст.128 ГК РФ и изложить в следующей редакции:

«К объектам оценки относятся объекты гражданских прав согласно перечню в ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации».

---

<sup>1</sup> Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе // Юридический мир. 2014. № 4 (208). С. 37–38.

Предложенные изменения внесут вклад в совершенствование оценочной деятельности, понятия которой будут соответствовать таким правилам юридической техники и стилю юридического языка, как единство терминологии, ее общепризнанность, однозначность и др.

г) права требования, обязательства (долги).

Статья 307 ГК РФ дает понятие обязательства. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ. Из наиболее важных для понимания, аспектов правового регулирования, следует отметить, что в большинстве случаев оценки бизнеса, когда объектом оценки выступает доля собственности в виде акций или паев, с точки зрения правового регулирования, оценивается обязательственное право, которое собственник имеет в отношении к юридическому лицу. Данное положение регулируется ст. 48 ГК РФ: к юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы. К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, в том числе дочерние предприятия, а также финансируемые собственником учреждения;

д) работы, услуги, информация

Правовой статус работ, услуг определяется обязательственным правом. Законодательства определяет понятие услуги и работы, также устанавливает существенные условия соответствующего договора. Гражданское законодательство, прежде всего основанное на свободе воли закрепляет лишь рамочные условия гражданского оборота. В конечном счете, исследуя работы

и услуги как объект оценки следует обращать пристальное внимание на правовую форму сделки, так как она может существенно отличаться от стандартных, и в значительной степени определять содержание объекта оценки.

Несмотря на принятую в законе классификацию объектов оценки, в рамках изучения их правовых свойств, более приемлемо использовать классификацию объектов по их объективным экономическим свойствам и различиями в методологии оценки. Далее правовые аспекты оценки различных объектов будут изложены в следующем порядке: правовые аспекты оценки бизнеса, недвижимости, ценных бумаг и интеллектуальной собственности.

Следует согласиться с высказанной В.В. Кваниной позицией о том, что, если объект изъят из гражданского оборота, он не может являться объектом оценки. Не может быть предметом оценки ущерб, так как он не является объектом гражданского оборота и не может быть отчужден на открытом рынке. Привлечение оценщика возможно только в случае утраты или повреждения имущества пострадавшего лица. Оценщику в этом случае необходимо задать вопрос: «Какова стоимость работ, услуг, материалов и т.п., необходимых для восстановления поврежденного имущества?». В силу изложенного не может являться объектом оценки и упущенная выгода<sup>1</sup>

### 1.3 Субъекты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 4 Закона об оценочной деятельности, субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность (оценщиков). Для выполнения задач настоящего

---

<sup>1</sup> Предпринимательское право: учебник / отв. ред. В.В. Кванина. Ростов н/Д: Феникс, 2018. С. 254.



исследования необходимо определить элементы правового статуса оценщика и дать им исчерпывающую характеристику.

В научной литературе под правовым статусом обычно понимают «статус субъекта права, определяющий его положение в обществе, и раскрывающийся через его основные права и обязанности, возникновение правосубъектности, а также юридическая ответственность»<sup>1</sup>.

К основным правам оценщика, ст. 14 Закона об оценочной деятельности, относит:

- 1) самостоятельное определение методов проведения оценки объекта;
- 2) требование от заказчика обеспечения доступа к документации, необходимой для оценки объекта, получение от него разъяснений и дополнительных сведений;
- 3) привлечение на договорной основе по мере необходимости иных оценщиков или других специалистов;
- 4) отказ от проведения оценки, в случаях, если заказчик нарушил условия договора;
- 5) требование возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта.

По нашему мнению следует согласиться с О.Г. Ильиным в том, что «законодатель, определяя перечень основных прав и обязанностей оценщика, сделал безусловный акцент на том, что оценщик должен; это было вызвано предопределено характером деятельности оценщика и повышенным спросом на его услуги в последнее время»<sup>2</sup>.

В этой связи, на наш взгляд норма ст. 15 Закона об оценочной деятельности сформулирована некорректно. В число обязанностей входят и те условия, которые, по сути, являются собственно предпосылками к возникновению правосубъектности оценщика (например, обязательное

---

<sup>1</sup> Алексеев С.С. Теория государства и права: учебник для юридических ВУЗов. М.: Норма, 2014. С.182.

<sup>2</sup> Ильин О.Г. Оценочная деятельность и правовой статус оценщика: понятие, методология, перспективы развития // Концепции развития оценочной деятельности. 2014. № 1. С. 62.

членство в саморегулируемой организации). Остальные обязанности можно разделить на две группы: обязанности оценщика перед заказчиком и обязанности оценщика перед саморегулируемой организацией, в которой он состоит.

К первой группе обязанностей оценщика перед заказчиком можно отнести следующие:

- 1) обеспечение сохранности документов, полученных от заказчика и третьих лиц;
- 2) предоставление заказчику информации о членстве в СРО, в том числе заверенную выписку из реестра ее членов;
- 3) предоставление заказчику страхового полиса и документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценки;
- 4) не разглашение информации, полученной от заказчика и в отношении которой установлено требование об ее конфиденциальности.

Ко второй группе обязанностей (перед саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является) в свою очередь относятся:

- 1) предоставление сведений о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также о любых изменениях в нем, в течение 10 дней с даты заключения такого договора либо изменений в него;
- 2) ежеквартальное предоставление информации о подписанных отчетах о проведении оценки с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
- 3) хранение копий подписанного отчета, а также копий документов и материалов в течение трех лет, с даты составления отчета.

Кроме того, оценщик обязан соблюдать требования законодательства, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, а также правила деловой и профессиональной этики.

Перейдем к рассмотрению такого элемента правового статуса оценщика, как правосубъектность. Под правосубъектностью обычно

понимают «способность лица иметь и осуществлять, непосредственно или через своих представителей, субъективные права и юридические обязанности, то есть выступать субъектом правоотношения»<sup>1</sup>. Правосубъектность оценщика возникает при одновременном наступлении следующих условий:

1) пройдено профессиональное обучение в государственном или частном учебном заведении, специально созданным для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных учебных заведений и сдан единый квалификационный экзамен;

2) оценщик вступил в члены одной из саморегулируемых организаций оценщиков и внес обязательный взнос в размере не менее тридцати тысяч рублей;

3) оценщик застраховал свою имущественную ответственность, заключив такой договор страхования, где объектом страхования выступают имущественные интересы, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

В этой связи представляет интерес дело, рассмотренное Верховным судом РФ<sup>2</sup>. В рамках дела о банкротстве, конкурсный управляющий заключил договор на проведение оценки имущества должника, на общую сумму в 750 000 рублей. Суды установили, что заявитель оплатил за счет конкурсной массы должника услуги привлеченных специалистов со значительным превышением рыночной стоимости подобных услуг, в результате чего произошло уменьшение конкурсной массы должника, повлекшее причинение значительного имущественного вреда правам кредиторов. При повороте исполнения сделки оказалось, что оценщик лишен

---

<sup>1</sup> Малько А.В., Матузов Н.И. Теория государства и права: учебник. М.: Норма, 2012. С.122.

<sup>2</sup> Определение Верховного суда РФ от 6 ноября 2015 г. № 309-ЭС15-13525. Официальный сайт Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://supcourt.ru/> (дата обращения 17.12.2015).

возможности возратить причиненный ущерб, а юридическое лицо, с которым оценщик состоял в трудовых отношениях, ликвидировалось. Суд лишь смог формально удовлетворить жалобу кредиторов и освободить конкурсного управляющего должника от своих обязанностей.

В этой связи предлагается рассмотреть вопрос о соотношении и балансе юридической ответственности как непосредственно самого оценщика, так и юридического лица – работодателя оценщика. Сегодня становится очевидным, что нормы действующего законодательства, определяющие обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности со стороны юридического лица носят диспозитивный характер. Этот вывод можно сделать исходя из смысла п. 1 ст. 24.6 Закона об оценочной деятельности, в котором установлено, что «убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам... подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика ... или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор».

Как замечает В.А. Шогин, «юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, может указать в договоре на проведение оценки специальные условия по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику или имущественный вред, причиненный третьим лицам. Как правило, такие организации оценщиков стараются данные обязательства на себя не брать, возложив всю ответственность, на случай наступления возможных неблагоприятных последствий проведенной по заданию работодателя оценки, на одного работника-оценщика, т.е. фактического исполнителя, рядового работника организации.

В то время когда работник-оценщик, а именно фактический исполнитель, не имеет никакой юридической взаимосвязи с заказчиком оценки»<sup>1</sup>.

Данный вывод является спорным, поскольку юридическое лицо также обязано страховать свою ответственность перед заказчиком в силу ст. 15.1 Закона об оценочной деятельности. При этом законом устанавливается повышенная страховая сумма, в пределах которой производятся выплаты возмещения пострадавшим лицам при наступлении страхового случая, в размере не менее пяти миллионов рублей. Выплата производится заказчику и (или) третьему лицу при наличии реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы.

Однако следует согласиться с тем, обсуждаемые отношения между тремя субъектами (работодатель оценщика, он же исполнитель, по договору на проведение оценки; работник-оценщик и заказчик оценки), отклоняются от социального регулятора, определяющего порядок трудовых и гражданско-правовых отношений<sup>2</sup>. На наш взгляд, в процессе проведения оценки организация-работодатель оценщика должна вести контроль за действиями (бездействием) работника-оценщика и оказывать ему всяческое содействие со своей стороны, направленное на достижение последним положительного результата работы. В случае выявления вины оценщика, вследствие проведенной им работы, к ответственности за совершенные им действия (бездействие) должен быть привлечен также и его работодатель.

Учитывая вышеизложенное, рассмотрев особенности правового статуса оценщика, можно сделать следующие выводы.

Принимая во внимание сложившиеся отношения в области осуществления оценочной деятельности, полагаем, что требуется дальнейшая

---

<sup>1</sup> Шогин В.А. Проблемы саморегулирования в области оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 4. С. 67.

<sup>2</sup> Попова И.В. Проблемы регулирования и организации оценочной деятельности // Теория и практика юридической науки. 2014. № 1. С. 35.

законодательная проработка компенсаторной системы защиты за нарушение стандартов и правил проведения оценки. Оценщик, осуществляющий профессиональную деятельность по трудовому договору, не состоит в прямых договорных отношениях с заказчиком, поскольку заказчик заключает соглашение с юридическим лицом. Полагаем, что размер ответственности самого оценщика должен быть ограничен.

Заказчик оценки – лицо (физическое или юридическое), заинтересованное в определении стоимости объекта и вступающее с этой целью в договорные отношения с экспертом по оценке.

В соответствии со ст. 15.2. Закона об оценочной деятельности при проведении оценки заказчик оценки вправе:

- а) требовать и получать от оценочной компании, оценщика обоснование выводов по результатам оценки;
- б) получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки;
- в) осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

При проведении оценки заказчик оценки обязан:

- а) содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимую информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц; ( ст. 15.2 Закон об оценочной деятельности)
- б) не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не

может являться основанием для отказа в их предоставлении; (ст. 15.2 Закон об оценочной деятельности)

в) своевременно оплачивать услуги оценочной компании, оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки; (ст. 15.2 Закон об оценочной деятельности)

г) исполнять требования Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки (ст. 15.2 Закон об оценочной деятельности).

Саморегулируемая организация оценщиков (СРОО) – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения или требований нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр СРОО и объединяющая на условиях членства оценщиков<sup>1</sup>.

Основаниям для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр СРОО является выполнения ею следующих требований:

а) объединения в ее составе в качестве членов не менее трехсот физических лиц, отвечающих требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности (ст. 22 Закона об оценочной деятельности):

В составе членов должно быть не менее трехсот физических лиц, которые отвечают по требованиям, предъявленным в Законе об оценочной деятельности.

б) наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов его членов в денежной форме в размере не менее чем тридцать тысяч рублей (ст. 22 Закона об оценочной деятельности):

Фонд формируется за счет взносов его членов в денежной форме.

---

<sup>1</sup> Кванина В.В. Профессиональная и предпринимательская деятельность С. 252-253.

в) наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений (ст. 22 Закона об оценочной деятельности);

г) наличие стандартов и правил оценочной деятельности (ст. 22 Закона об оценочной деятельности):

д) наличие официального сайта в информационно-коммуникационной сети Интернет (ст. 22 Закона об оценочной деятельности).

Основными функциями СРОО являются:

1) регулирующая: разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, правил и условий приема в члены СРОО, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установления размера членских взносов и порядка их внесения<sup>1</sup>;

2) контрольная: осуществление контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики ( ст 22.1 Закона об оценочной деятельности);

3) обеспечительная: обеспечение возмещение вреда заказчиком по договору на проведение оценки и третьим лицам за счет компенсационного фонда СРОО и договора страхования ответственности оценщика ( ст 22.1 Закона об оценочной деятельности).

Органами СРОО являются общее собрание членов СРОО, коллегиальный орган управления, единоличный исполнительный орган, структурное подразделение, осуществляющее контроль за оценочной деятельностью членов СРОО, дисциплинарный комитет и экспертный совет, который осуществляет экспертизу отчетов об оценке.

---

<sup>1</sup> Кванина В.В. Профессиональная и предпринимательская деятельность. С. 253.



СРОО вправе создать Национальное объединение СРОО, под которым понимается некоммерческая организация, зарегистрированная уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью СРОО оценщиков, членами которой являются более чем 75 процентов СРОО, объединяющих более чем процентов всех оценщиков.

Основными функциями Национального объединения СРОО являются: обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности и формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности; разработка федеральных стандартов оценки; разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в СРОО, и др ( ст. 24.10 Закона об оценочной деятельности):

Обсуждают вопросы государственной политики в оценочной деятельности, разрабатывают федеральные стандарты оценки,

Оценочная деятельность находится в ведении федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных Правительством РФ: Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая ведет единый государственный реестр СРОО, осуществляет надзор за выполнением СРОО требований Закона об оценочной деятельности, обращается в суд с заявлением об исключении из единого государственного реестра СРО оценщиков; Минэкономразвития РФ, которое осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. При данном органе создается Совет по оценочной деятельности, основными функциями которого являются: рассмотрение проектов федеральных стандартов оценки и рекомендация их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; рассмотрение предложений о

совершенствовании деятельности СРОО и выдача рекомендаций по совершенствованию этой деятельности и др<sup>1</sup>.

Так, например, Совет по оценочной деятельности создается при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции ст.19.1 Закона об оценочной деятельности:

а) участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности:

Рассматривают вопросы в области оценочной деятельности.

б) рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности:

Рассматривают федеральные стандарты оценки, выполняют функцию по регулированию оценочной деятельности.

в) рассматривает предложения о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности;

г) вносит на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики:

Осуществляют функцию по регулированию оценочной деятельности,

---

<sup>1</sup> Кванина В.В. Профессиональная и предпринимательская деятельность. С. 253.

правила профессиональной этики и рассматривают жалобы за нарушение требований Закона об оценочной деятельности и правил профессиональной этики.

д) рассматривает обращения и ходатайства саморегулируемых организаций оценщиков в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности:

Рассматривает обращения и ходатайства саморегулируемых организаций оценщиков в области оценочной деятельности, рассматриваются уполномоченным федеральным органом.

е) одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости:

ж) иные функции, предусмотренные положением о совете по оценочной деятельности.

Состав совета по оценочной деятельности утверждается руководителем уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. (ст. 19.1 Закона об оценочной деятельности)

На основании ст. 19.1 Закона об оценочной деятельности, в состав Совета по оценочной деятельности входят:

а) семь представителей потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций), не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг:

Семь представителей потребителей оценочных услуг выдвигаются некоммерческими организациями, основанные на членстве и потребителями

оценочных услуг;

б) два представителя уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности:

Два представителя уполномоченного федерального органа, регулируют оценочную деятельность;

в) один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков:

Один представитель, осуществляет контроль по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков;

г) семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры представителей саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе в целях ротации, выдвигаются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков, иными объединениями саморегулируемых организаций оценщиков:

Семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, подлежат смене один раз в год, кандидатуры представителей выдвигаются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков;

д) семь представителей юридических лиц, не менее чем два из указанных представителей подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими этих юридических лиц:

Семь представителей юридических лиц подлежат смене один раз в год, кандидатура выдвигается некоммерческими организациями, основанными на членстве;

е) один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области приватизации

и полномочия собственника, в том числе права акционера акционерного общества и участника общества с ограниченной ответственностью, в сфере управления имуществом Российской Федерации;

ж) один представитель Центрального банка Российской Федерации.

Председателем Совета по оценочной деятельности является руководитель уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, который входит в совет по оценочной деятельности по должности.

Решения Совета по оценочной деятельности принимаются простым большинством голосов, и его заседание является правомочным, если на нем присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов.

В целях подготовки решений Совета по оценочной деятельности создаются его рабочие органы, члены которых не могут быть членами совета по оценочной деятельности.

Сведения о деятельности Совета по оценочной деятельности и его рабочих органов являются открытыми, общедоступными и подлежат обязательному размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Положение о Совете по оценочной деятельности, включающее в себя в том числе порядок формирования состава совета по оценочной деятельности, ротации его членов и определяющее порядок работы совета по оценочной деятельности, и положение о его рабочих органах утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Член Совета по оценочной деятельности может быть исключен из его состава по решению председателя совета по оценочной деятельности.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод, что заказчиком может быть лицо (физическое или юридическое), заинтересованное в

определение стоимости объекта, а саморегулируемая организация оценщиков некоммерческая организация, которая регулирует оценочную деятельность и контролирует деятельность членов, соблюдение или требований нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности. Национальное объединения СРОО некоммерческая организация, осуществляет надзор за деятельностью СРОО оценщиков.

Совет по оценочной деятельности участвует в рассмотрение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности, рассматривает проекты федеральных стандартов оценки. Оценщик специалист – эксперт, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости.

## II МЕХАНИЗМ ОЦЕНКИ

### 2.1 Виды оценки

В зависимости от цели последующего использования объекта оценки законодатель выделяет рыночную стоимость объекта оценки, кадастровую, ликвидационную, инвестиционную и иную, предусмотренную федеральными стандартами оценки стоимость (ст. 3 Закона об оценочной деятельности).

В соответствие с Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)<sup>1</sup> под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

Стороны имеют право и не обязаны с одной стороны отчуждать объект оценки так и в свою очередь другая сторона принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

Каждая из сторон в полной мере осведомлена о предмете сделки и действует в пределах своих интересов;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты<sup>2</sup>.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

---

<sup>1</sup> Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 июля 2015 г. № 298 – ФСО // Российская газета.04.09 2015. № 298.

<sup>2</sup> Егорова П.В. Основные вопросы правового регулирования статуса оценщика // Юрист. 2016. № 4. С. 34-38.

типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было.

Разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки для сторон сделки и есть цена сделки, не зависимо с какой либо стороны;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях: при изъятии имущества для государственных нужд; и при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Вторым видом стоимости, особо выделенным законодательством является кадастровая стоимость.

В соответствие с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»<sup>1</sup> ФСО № 4 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта

---

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 г. № 508- ФСО // Российская газета. 2010. № 508.



недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

На основании ст. 24.12 Закона об оценочной деятельности Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее – дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости (далее - заказчик работ).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки в обязательном порядке должно содержать следующие сведения: год начала проведения работ по определению кадастровой стоимости; вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято; решение о проведении государственной кадастровой оценки; категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки; наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки; наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территориях которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в случае отсутствия такого сайта у органа, принявшего решение о проведении государственной кадастровой оценки, – на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») и направляет его копию в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее – орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки<sup>1</sup>.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений),

---

<sup>1</sup> Лапин М.В. Изменение в базисных федеральных стандартах оценки // Экспертный совет. 2015. № 3. С. 77

установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

В соответствие со ст. 24.14 Закона об оценочной деятельности отбор исполнителя работ и заключение с ним договора на проведение оценки:

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей.

Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Дополнительные требования к исполнителю работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Договор страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости заключается на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей на срок не менее чем три года.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, следующие сведения:

- а) о месте нахождения заказчика работ;
- б) об организационно-правовой форме исполнителя работ, о его полном наименовании и месте нахождения;

в) о дате или сроке сдачи результатов работ по договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости.

Если субъект не согласен с величиной кадастровой стоимости своего объекта, то он может ее оспорить (уточнить) либо в специальной комиссии по рассмотрению споров о величине кадастровой стоимости, либо в судебном порядке. Для этого потребуется заказать у независимого оценщика оценку рыночной стоимости недвижимости, получить положительное заключение экспертизы на этот отчет и представить указанные документы в комиссию или суд.

Ликвидационная стоимость – это, фактически, рыночная стоимость, но рассчитанная при одном чрезвычайном условии – период времени, отведенный на продажу объекта оценки, меньше чем средний срок экспозиции аналогичных объектов на рынке<sup>1</sup>.

Применение ликвидационной стоимости оправдано в случаях, когда применить стандартные сроки экспозиции невозможно по причинам физического или юридического характера.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- а) срок экспозиции объекта оценки;
- б) продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- в) вынужденный характер реализации объекта оценки.

Рассмотрим ситуацию, когда предприятие ликвидируется и распродает бывшее в употреблении офисное оборудование. Если принято решение ликвидировать предприятие в течение, например, 1-й недели, то за этот срок явно не удастся продать офисную технику по рыночной стоимости. В условиях жестко ограниченных сроков продажи следует оценивать именно ликвидационную, а не рыночную стоимость имущества.

---

<sup>1</sup> Белых В.С. Предпринимательское право: учебник. М.: Проспект, 2014. С. 251.

Также, расчет ликвидационной стоимости имеет смысл в случае, если быстрая продажа старой техники позволит сэкономить на аренде помещения и зарплате сотрудникам, при этом эта экономия будет больше, чем разница между рыночной и ликвидационной стоимостью.

Отметим, что ликвидационная стоимость всегда меньше рыночной, но для объектов обладающих очень высокой ликвидностью, то есть требующих очень мало времени для продажи, например, акций котирующихся на бирже, ликвидационная и рыночная стоимости равны – ведь на бирже ликвидность акций практически мгновенная и предположение об уменьшении срока рыночной экспозиции здесь не работает.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта в конкретном инвестиционном проекте для конкретного инвестора.

Под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки, и обусловленные свойствами этого объекта, и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами), либо наличием определенных правоустанавливающих документов или законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Основное отличие инвестиционной стоимости от рыночной в том, что она определяется при использовании объекта в некотором заданном инвестиционном проекте при фиксированных целях использования, то есть это стоимость не в обмене, а в использовании.

Инвестиционная стоимость чаще всего применяется для оценки эффективности проекта или для раздела долей в инвестиционных проектах, когда собственник объекта и инвестор – разные лица и они хотят

урегулировать свои отношения на основании справедливого раздела будущих инвестиционных доходов.

Как соотносятся величины рыночной и инвестиционной стоимости? Вообще говоря, инвестиционная стоимость должна быть всегда больше рыночной, ведь если она меньше, то собственнику объекта нет никакого смысла участвовать в данном проекте, ему проще продать свой объект по рыночной цене, в этом случае он быстрее получит больше денег. Конечно, в результате проведения расчетов может оказаться и так, что инвестиционная стоимость будет меньше рыночной – это означает, что выбран плохой инвестиционный план.

Основная функция оценки стоимости предприятия – информационное обеспечение принятия различных экономических или управленческих решений.

Автор полагает, что рыночная стоимость это вероятная цена, по которой объект оценки может быть передан другому лицу на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией.

Кадастровая стоимость это понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Инвестиционная стоимость это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока

экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

## 2.2 Подходы к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы<sup>1</sup>. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-

---

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 июля 2007 г. № 256 // Российская газета. 22. 10. 2010. № 509.

аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Избрать единицы сравнения и выполнить сравнительный анализ объекта оценки и объекта-аналога по всем составляющим элементам сравнения. По любому объекту-аналогу имеет возможность быть выбрано некоторое количество единиц сравнения. Выбор единиц сравнения обязан быть обусловлен оценщиком. Оценщик обязан доказать отказ от применения иных единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с причинами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц



сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Согласовать итоги корректирования значений единиц сопоставления по подобранным объектам-аналогам. Оценщик обязан доказать схему согласования скорректированных значений единиц сопоставления и скорректированных тарифов объектов-аналогов.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

Под временем прогнозирования понимается этап в будущем, на который от даты оценки выполняется прогнозирование количественных данных моментов факторов, влияющих на значение грядущих доходов

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о

способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования.

Исследовать способность объекта оценки давать поток прибылей в направлении периода прогнозирования, а еще сделать заключение о возможности объекта давать поток прибылей в период прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность инвестициям в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, применяемую для приведения грядущих потоков прибылей к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки;

Осуществить функцию приведения ожидаемых прибылей в период прогнозирования, а еще прибылей впоследствии периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим

сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны

быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Приходим к выводу, сравнительный подход это совокупность способов оценки, основанных на получении цены объекта оценки методом сопоставления оцениваемого объекта с объектами-аналогами, оценщик должен проводить сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения, скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому

Доходный подход это совокупность способов оценки, основанных на определении ожидаемых прибылей от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы

Затратный подход это совокупность способов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении расходов, необходимых для покупки, воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки, либо имеет аналогичные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### III ДОГОВОР КАК ИНСТРУМЕНТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### 3.1 Понятие и юридическая характеристика договора об оценке

Основанием для возникновения обязательства по осуществлению оценочной деятельности выступает договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Для выполнения целей настоящего исследования предлагается дать характеристику существенным условиям рассматриваемого договора, его предмету, а также выявить его отличительные признаки и особенности.

Отметим, что на договор на проведение оценки, как и на любой другой гражданско-правовой договор распространяются положения главы 28 ГК РФ, в том числе п. 1 ст. 432 ГК РФ: «договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора; существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»<sup>1</sup>. Кроме того, в силу п. 1 ст. 422 ГК РФ, любой договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В настоящее время отсутствует легальная дефиниция предмета договора на проведение оценки. В научной литературе также нет единого мнения на этот счет.

Так, В.М. Буславский указывает, что «по договору на проведение оценки оценщик или юридическое лицо, с которым оценщик заключил

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 61-ФЗ // Российская газета. 05.12.1994. № 238-239.

трудовой договор, обязуется провести обусловленную заданием заказчика оценку объекта, а заказчик обязуется принять отчет об оценке объекта и выплатить оценщику денежное вознаграждение за проведение оценки». Г.Д. Ершова предлагает свою трактовку предмета договора на проведение оценки<sup>1</sup> «в соответствии с договором заказчик поручает, а оценщик принимает на себя обязанность по проведению оценки объектов в порядке и сроки, предусмотренные законом и договором<sup>2</sup>». С.А. Мищенко, придерживаясь схожей точки зрения, замечает, что «предметом договора на проведение оценки выступает деятельность оценщика, осуществляемая по заданию заказчика, связанная с выплатой денежного вознаграждения за результат оказанной услуги – предоставление отчета об оценке<sup>3</sup>».

С учетом изложенного ранее относительно природы обязательства об осуществлении оценочной деятельности предлагаем следующее определение предмета договора на проведение оценки: «это соглашение двух и более лиц, в соответствии с которым исполнитель (оценщик либо юридическое лицо, с которым оценщик состоит в трудовых отношениях) обязуется по заданию заказчика, в пользу заказчика либо третьих лиц, установить в отношении объекта оценки его стоимость, а заказчик обязуется оплатить данные услуги».

Перейдем к рассмотрению вопроса о существенных условиях договора на проведение оценки. Соглашаясь с точкой зрения В.В. Витрянского о том, что по своей природе все условия конкретного договора являются для него существенными<sup>4</sup>, для целей настоящего исследования рассмотрим те обязательные требования к договору на проведение оценки, которые поименованы в Законе об оценочной деятельности. Так, договор на

---

<sup>1</sup> Буславский В.М. Договор на проведение оценки // Материалы XX конференции молодых ученых (Барнаул). 2012. № 1. С. 47-48.

<sup>2</sup> Ершова Г.Д. Оценочная деятельность и оценка объектов. М.: Статут, 2011. С. 192.

<sup>3</sup> Мищенко С.А. О некоторых проблемах нормативного регулирования оценочной деятельности // Аудит и право. 2014. № 4. С. 102.

<sup>4</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2012. С. 60.

проведение оценки должен содержать (ст. 10 Закона об оценочной деятельности):

- 1) цель оценки;
- 2) описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- 3) вид определяемой стоимости объекта оценки;
- 4) размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- 5) дату определения стоимости объекта оценки;
- 6) сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- 7) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- 8) указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- 9) указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством;
- 10) сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 11) сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- 12) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Кроме того, в договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В настоящее время существует дискуссия относительно того, являются ли перечисленные выше требования существенными условиями договора на проведение оценки или нет. Одна группа авторов считает, что данные условия являются существенными, поскольку в специальном законе они поименованы как обязательные для данного договора. Так, О.М. Залавская полагает, что «предмет договора на проведение оценки характеризуют объект оценки, цель оценки, вид определяемой стоимости; сам договор в силу ст. 432 ГК РФ признается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение в отношении: объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки и др»<sup>1</sup>.

Д.С. Кондрашов в свою очередь полагает, что «выявлена недостаточность регулирования существенных условий договора на проведение оценки... предъявляемые в соответствии со ст. 10 Закона об оценочной деятельности требования о наличии в таком договоре сведений о виде стоимости (способе оценки), об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика, о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой такой оценщик является, о стандартах, применяемых при проведении оценки, о дополнительном страховании ответственности оценщика или юридического лица, с которым заключён договор на проведение оценки, об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, если такой договор заключён с юридическим лицом, не должны рассматриваться в качестве существенных условий такого договора»<sup>2</sup>. В.Е. Кацман, И.В. Косорукова замечают, что «существенные условия договора на

---

<sup>1</sup> Залавская О.М. Правовое регулирование оценочной деятельности: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2005. С. 15.

<sup>2</sup> Кондрашов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оценочной деятельности в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Москва, 2012. С. 18.



проведение оценки сформулированы в статье 10 закона об оценке, в которой установлен исчерпывающий перечень условий, при которых такой договор будет считаться заключенным»<sup>1</sup>.

Другая группа авторов не признает установленные в ст. 10 Закона об оценочной деятельности требования как существенные условия для рассматриваемого договора. Так, Е.В. Воскресенская полагает, что «существенными условиями договора об оценке имущества являются предмет, цена и срок. Иные обязательные требования к договору, перечисленные в ст. 10 Закона об оценочной деятельности, не относятся к существенным условиям договора. Они являются дополнительными требованиями к форме договора, при несоблюдении которых применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Любое дополнительное требование к форме договора об оценке имущества приведет к осложнению и замедлению процедуры заключения договора, поэтому, следуя принципу свободы договора, рекомендуется разрешить совершение договора об оценке имущества в любой форме, если сторонами не согласовано иное»<sup>2</sup>. Схожей точки зрения придерживается и В.И. Лебединский<sup>3</sup>.

Судебная практика по спорам о признании договора на проведение оценки является достаточно немногочисленной, но из представленных дел можно судить о том, что арбитражные суды придерживаются позиции о существенности условий, перечисленных в статье 10 Закона об оценочной деятельности. Так, ФАС Уральского округа, признавая незаключенным договор на проведение оценки рыночной величины доли в бизнесе отметил, что «поскольку договор от 23.06.2009 № 059-09/Б не отвечает требованиям ст. 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской

---

<sup>1</sup> Кацман Е.В., Косорукова И.В. Основы оценочной деятельности. М.: Синергия, 2012. С. 54.

<sup>2</sup> Воскресенская Е.В. Правовое регулирование оценочной деятельности: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. СПб, 2004. С. 20.

<sup>3</sup> Лебединский И.В. Анализ международной практики законодательства об оценочной деятельности // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2014. № 4. С. 192.

Федерации», а именно: не содержит указаний на применяемые стандарты оценочной деятельности, на наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик; сведений об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно признали указанный договор незаключенным и удовлетворили встречный иск в данной части»<sup>1</sup>.

В этой связи полагаем, что действующее нормативное регулирование является избыточным и требует корректировки. К существенным условиям договора возмездного оказания услуг относится только предмет, при этом применительно к договору на проведение оценки, предмет должен обязательно включать в себя лишь описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию, а также вид определяемой стоимости объекта оценки. Цена договора на проведение оценки также, по нашему мнению, не должна быть в числе существенных условий, поскольку справедливым в случае ее отсутствия, будет применение нормы п. 3 ст. 424 ГК РФ, т.е. исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Таким образом, в целях защиты интересов заказчика как наиболее слабой стороны в обязательстве на проведение оценки предлагается внести изменения в ст. 10 Закона об оценочной деятельности и указать, что существенным условием договора на проведение оценки является условие о его предмете, которое включает в обязательном порядке описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию, а также вид определяемой стоимости объекта оценки.

Наконец, рассмотрим признаки договора на проведение оценки и вопрос об определении его формы.

---

<sup>1</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 2 марта 2011 г. № Ф09-759/11 // Система «Электронное правосудие». Карточка арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.12.2015).

Так, договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме (ст. 10 Закона об оценочной деятельности). Несоблюдение простой письменной формы данного договора лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК РФ). При этом несоблюдение простой письменной формы договора на проведение оценки не влечет его недействительность.

Как следует из положений гражданского и специального законодательства об оценочной деятельности, договор на проведение оценки является консенсуальным, двусторонним, возмездным, синаллагматическим. Следует в этой связи согласиться с М.О. Ильиным в том, что «обязанность оценщика по осуществлению оценки объекта является встречной по отношению к обязанности заказчика оплатить денежной вознаграждение за оказанные ему услуги»<sup>1</sup>.

При этом в научной литературе также актуальна дискуссия о признании договора на проведение оценки публичным договором и (или) договором присоединения.

Так, в научной литературе, учитывая требования ст. 426 ГК РФ, под признаками публичного договора понимают следующие характеристики<sup>2</sup>:

1) субъектами договора может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность с одной стороны, и потребитель – с другой;

2) из характера деятельности данного лица должно следовать, что оно осуществляет продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг в отношении каждого обратившегося;

3) цена товаров, работ или услуг, а также иные условия должны быть одинаковыми для всех потребителей;

---

<sup>1</sup> Ильин О.М. Договор на проведение оценки: спорные вопросы правоприменения // Правоведение. 2012. № 7. С. 91-92.

<sup>2</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2014. С. 153.

4) Правительство РФ может издавать правила, обязательные для сторон.

В настоящее время существует две позиции относительно того, является ли каждый договор возмездного оказания услуг публичным, либо публичными выступают только часть таких договоров. По мнению О.Н. Садикова, «ряд договоров возмездного оказания услуг невозможно признать публичными, хотя бы по тому основанию, что не все исполнители являются или могут признаваться коммерческими организациями»<sup>1</sup>. Схожей точки зрения придерживается и М.В. Кротов<sup>2</sup>.

С другой стороны М.И. Брагинский полагает, что любой договор возмездного оказания услуг является публичным в силу того, что «смысл нормы ст. 426 ГК РФ подразумевает равенство участников гражданского оборота... контрагентами потребителя по публичному договору могут быть не только коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, но и некоммерческие организации, которые при определенных условиях могут заниматься предпринимательской деятельностью»<sup>3</sup>.

На наш взгляд договор на проведение оценки должен признаваться публичным договором в силу следующего. Так, законодатель сегодня определяет более двадцати случаев, когда оценка объекта является обязательной в силу закона. К последним можно отнести оценку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, вовлеченных в сделку (ст. 8 Закона об оценочной деятельности)<sup>4</sup>, оценку вноса в уставной капитал хозяйственных обществ (ст. 15 Федерального закона «Об обществах

---

<sup>1</sup> Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный). М.: Инфра-М, 2008. С. 118.

<sup>2</sup> Кротов М.В. Обязательственное право. М.: Делби, 1998. С. 91.

<sup>3</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2012. С. 172.

<sup>4</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Российская газета. 06.08.1998. № 148-149.

с ограниченной ответственностью»)<sup>1</sup>, оценку объектов ипотеки (ст. 9 Федерального закона «Об ипотеке недвижимости»), оценку имущества банкрота (ст. 111 Федерального закона «О несостоятельности»)<sup>2</sup>, оценку земельных участков (ст. 66 Земельного кодекса РФ)<sup>3</sup> и др.

Также следует учитывать, что оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ст. 9 Закона об оценочной деятельности).

Наконец, следует помнить, что в связи с последними изменениями в гражданском законодательстве, стороной договора на проведение оценки сегодня может выступать как лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, так и лицо, осуществляющее деятельность, приносящую доход.

В этой связи предлагается внести изменения в ст. 10 Закона об оценочной деятельности и прямо предусмотреть, что договор на проведение оценки является публичным договором.

Перейдем к рассмотрению вопроса о возможности отнесения договора на проведение оценки к договорам присоединения. Согласно ст. 428 ГК РФ, договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 17.02.1998. № 18.

<sup>2</sup> Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // Российская газета. 2002. № 184.

<sup>3</sup> Земельный кодекс РФ: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212.

предложенному договору в целом<sup>1</sup>. Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Как верно замечает В.В. Кванина, «представляется, что не все договоры на оказание возмездных услуг являются договорами присоединения. Например, не являются таковыми договоры, где в качестве исполнителя выступают граждане (репетиторы, адвокаты, частные детективы и т.д.), как правило, заключающие с отдельными потребителями договоры на разных условиях»<sup>2</sup>. На наш взгляд, учитывая сложившуюся практику заключения договоров на проведение оценки, последние невозможно отнести к договорам присоединения. В данном случае именно особенности задания заказчика в первую очередь будут определять условия договора на проведение оценки, в связи с чем, он не может быть изначально выражен в стандартной форме.

### 3.2 Права, обязанности и ответственность сторон по договору об оценке

Права и обязанности порождаются договором при условии соблюдения его формы. Относительно договора об оценке, в ст. 10 Закона об оценочной деятельности в установлено, что договор должен быть заключен в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 61-ФЗ // Российская газета. 05.12.1994. № 238-239.

<sup>2</sup> Кванина В.В. Правовая природа договора на оказание возмездных услуг // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия Право. Выпуск 2. 2002. № 4 (13). С. 7.

Принцип свободы договора означает, что субъекты предпринимательской деятельности<sup>1</sup> свободны в заключении договора и какое-либо понуждение к его заключению не допускается.

В соответствии со ст. 11 Закона об оценочной деятельности надлежащим исполнением договора об оценке объекта оценки является своевременное составление и передача оценщиком заказчику составленного в письменной форме с соблюдением требований законодательства об оценочной деятельности отчета об оценке объекта оценки.

Регулирование заключения договора в ГК РФ начинается со стадии выражения стороной воли заключить договор, т. е. выступления с офертой.

На практике заключению договора об оценке практически всегда предшествуют переговоры с целью выяснения условий предполагаемого заказа и возможности его принятия. В данном случае оферта может представлять собой развернутый проект договора либо заказ, исходящий от стороны, которая нуждается в услугах оценщика. В любом случае договор признается заключенным только при условии прямого подтверждения оферты. Переговоры необходимы сторонам договора об оценке, чтобы совместно обсудить проблему, которая представляет взаимный интерес, и принять совместное решение.<sup>1</sup>

При заключении договора должны соблюдаться определенные условия, имеются в виду не условия договора, а основополагающие принципы, которые лежат в основе заключения общегражданских договоров вообще.

Принцип законности договора означает, что договор действителен, если он соответствует предъявляемым к нему требованиям закона или иных правовых актов. К условиям действительности общегражданской сделки относятся: законность содержания; способность лиц, ее совершающих, к участию в сделке; соответствие воли и волеизъявления; соблюдение формы сделки.

---

<sup>1</sup>Березин Д.А. Договор на проведение оценки и договор возмездного оказания услуг // Администратор суда. 2016. № 2. С. 34-37.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком-индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям ст. 24 Закона и осуществил оценку и его руководителем.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Содержанием договора называют совокупность его условий, определяющих состав подлежащих совершению действий, требования к порядку и срокам их выполнения.



Часто в литературе договорные условия подразделяют на существенные, обычные и случайные.

Законодатель регулирует и раскрывает смысл только существенных условий договора. Это объясняется тем, что согласование именно этих условий является необходимым и достаточным, для того чтобы договор считался заключенным.

Во-первых, существенными являются условия о предмете договора (п.1 ст. 432 ГК РФ).

Во-вторых, к числу существенных относятся те условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные.

В-третьих, существенными признаются условия, которые необходимы для договоров данного вида.

В-четвертых, условия, достижение соглашения по которым необходимо по заявлению одной из сторон.<sup>1</sup>

Ст. 10 Закона об оценочной деятельности установлены условия, которые должен содержать договор об оценке:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Указанной статьей также установлено, что в договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности, а также точное указание на объект оценки и его описание.

Таким образом, применительно к договору об оценке объекта оценки, положения ст. 10 Закона об оценочной деятельности призваны урегулировать отношения оценщика и заказчика, но не являются исчерпывающим содержанием конкретного договора об оценке.

---

<sup>1</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юрист, 2014. С.153.

Предметом гражданско-правового договора являются имущество (вещь), которое одна сторона обязана передать другой, или определенные действия, которые должны совершить стороны.

Предметом договора об оценке является оказание услуг по оценке объекта оценки.

Таким образом, в общем случае под объектами оценки понимаются объекты гражданских прав, не изъятые из оборота.

Что касается обязательного условия о включении в договор вида определяемой стоимости, то Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства от 6 июля 2001 № 519 определены следующие виды стоимости<sup>1</sup>:

- рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.
- виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости.

Учитывая, что договор об оценке является возмездным, оценщик вправе требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки и денежного вознаграждения за проведение оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда.<sup>2</sup>

В законе установлены права и обязанности оценщика, которым соответственно корреспондируют обязанности и права заказчика.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 06 июля 2001. № 519 // Российская газета. 14.12.2006. № 519.

<sup>2</sup>Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т.1. Части первая, вторая ГК РФ / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина; Ин-тгосударства и права РАН. М.: Издательство Юрайт, 2009. С. 100.

Одним из весьма важных требований Закона является требование полной независимости оценщика от заказчика и от каких-либо обстоятельств, связанных с объектом оценки.

Оценка конкретного объекта не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта не допускается, если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора, либо если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридического лица является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в профессиональную деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов проведения оценки, в том числе путем ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сегодня, спустя более 20 лет с момента введения института независимой оценки определяется качественно новый вектор развития правовых отношений в этой сфере деятельности. Действительно, за это время правовое регулирование оценочной деятельности достигло существенных положительных результатов, а именно: отрасль получила признание государства, поскольку интересы оценщиков учтены в специальных федеральных законах; сформировалась инфраструктура по подготовке специалистов-оценщиков, и возникло несколько конкурирующих между собой дискуссионных площадок. Повысилось качество отчетов об оценке и разработано значительное число авторских методик оценки. В данной области одними из первых был совершен переход к саморегулированию. Сегодня можно утверждать, что оценочная деятельность является отдельным, вполне самостоятельным правовым институтом.

В то же время существует достаточно много проблем в правовом регулировании данной сферы общественных отношений. Законодательство для участников гражданского оборота не является прозрачным, к тому же имеет множество пробелов и коллизий. Судебная практика не отличается единообразием, характеризуется неполнотой и наличием ряда противоречий. Категориально-понятийный аппарат в области оценки также не до конца сформирован, что в правоприменении порождает двусмысленность и неопределенность. Таким образом, перед законодателем и профессиональным оценочным сообществом сегодня стоят главные задачи по модернизации действующего гражданско-правового регулирования института оценки. По итогам проведенного исследования можно сделать следующие выводы и сформулировать следующие предложения и рекомендации.

Выявив квалифицирующие особенности и признаки оценочной деятельности, можно сформулировать следующее авторское определение

понятия «оценочная деятельность» – это профессиональная деятельность лиц, обладающих специальным правовым статусом оценщика, направленная на определение рыночной, инвестиционной, ликвидационной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки путем реализации закрепленных в законодательстве прав и исполнения обязанностей в соответствии с действующими международными и федеральными стандартами и правилами осуществления такой деятельности.

При рассмотрении вопроса о правовом статусе оценщика выявлено множество проблем, тормозящих развитие института оценки, а также искажающих баланс интересов заказчика и оценщика. Для устранения данных проблем предложено дополнить ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» требованием, согласно которому кандидат в оценщики для вступления в саморегулируемую организацию оценщиков должен пройти стажировку у оценщика сроком не менее одного года, если более продолжительные сроки не предусмотрены стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков. Введение данного требования позволит повысить уровень профессиональной квалификации оценщиков и усилить механизм правовой защиты заказчиков оценки и третьих лиц

Кроме того, установлена необходимость внесения поправок в ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которыми, обязанностью для юридического лица-исполнителя договора на проведение оценки, иметь в штате не менее двух оценщиков, для которых данное место работы является основным. Это затруднит вход на рынок оценочных услуг «случайных компаний», для которых данный вид деятельности не является основным, и которые не заботятся о судьбе отрасли.

Принимая во внимание сложившиеся отношения в области осуществления оценочной деятельности, полагаем, что требуется дальнейшая законодательная проработка компенсаторной системы защиты за нарушение

стандартов и правил проведения оценки. Учитывая тот факт, что возникновение ошибок при проведении оценки в большинстве случаев вызвано недостаточной профессиональной квалификацией оценщика, предлагаем дополнить ст. 24 Закона об оценочной деятельности требованием, согласно которому кандидат в оценщики для вступления в саморегулируемую организацию оценщиков должен пройти стажировку у оценщика сроком не менее одного года, если более продолжительные сроки не предусмотрены стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков. Введение данного требования позволит повысить уровень профессиональной квалификации оценщиков и усилить механизм правовой защиты заказчиков оценки и третьих лиц.

При рассмотрении вопроса об источниках правового регулирования оценочных правоотношений, выявлены затруднения в толковании и правоприменении пункта 24 Федерального стандарта оценки № 1, в соответствие с которым оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке. Предлагается дополнить указанный пункт и установить, что «в отчете об оценке достаточно обосновать только выбор используемого подхода без необходимости отражения и обоснования отказа от использования других подходов».

Доказана необходимость изменения подхода арбитражной практики к возмещению реального ущерба в случаях, когда проведение оценки не являлось обязательным, предлагается закрепить правила, обеспечивающие получение страхового возмещения заказчиками на общих основаниях. Для этих целей необходимо исключить абз. 2, 3 пункта 1 из Информационного письма Президиума ВАС РФ «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», а также прямо предусмотреть в ст. 12 Закона об оценочной деятельности норму в следующей редакции: «оспаривание достоверности величины

оценки стоимости объекта оценки возможно также и в случаях, когда законом либо иным нормативно-правовым актом обязательность такой величины для сторон сделки не предусмотрена».

Рассмотрев проблемы определения правовой природы обязательства по осуществлению оценочной деятельности, сделано заключение о том, что данное обязательство выступает особым сложным видом возмездных информационно-консультационных услуг, осуществляемым на основании договора на проведение оценки, включающим элементы гражданского и административного права, с преобладанием гражданско-правовых начал.

Установлено наличие ряда пробелов и при определении признаков договора на проведение оценки. Для устранения пробелов действующего законодательства предлагается авторское определение предмета договора на проведение оценки: «это соглашение двух и более лиц, в соответствии с которым исполнитель (оценщик либо юридическое лицо, с которым оценщик состоит в трудовых отношениях) обязуется по заданию заказчика, в пользу заказчика либо третьих лиц, установить в отношении объекта оценки его стоимость, а заказчик обязуется оплатить данные услуги».

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме и является консенсуальным, двусторонним, возмездным, синаллагматическим. При этом в научном сообществе до сих пор возникают дискуссии, является ли договор на проведение оценки публичным договором и (или) договором присоединения.

Рассмотрев дискуссию о публичности рассматриваемого договора, сделан вывод, что договор на проведение оценки должен признаваться публичным договором в силу следующего. Законодатель сегодня определяет более двадцати случаев, когда оценка объекта является обязательной в силу закона. Следует учитывать, что оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. Суд, арбитражный суд, третейский суд

самостоятельны в выборе оценщика. Также в связи с последними изменениями в гражданском законодательстве, стороной договора на проведение оценки сегодня может выступать как лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, так и лицо, осуществляющее деятельность, приносящую доход. На основании изложенного, предлагается внести изменения в ст. 10 Закона об оценочной деятельности и прямо предусмотреть, что договор на проведение оценки является публичным договором.

Также, учитывая сложившуюся практику заключения договоров на проведение оценки, последние невозможно отнести к договорам присоединения. В данном случае именно особенности задания заказчика в первую очередь будут определять условия договора на проведение оценки, в связи с чем, он не может быть изначально выражен в стандартной форме

Наконец, установлена избыточность регулирования существенных условий договора на проведение оценки. В целях защиты интересов заказчика как наиболее слабой стороны в обязательстве на проведение оценки предлагается внести изменения в ст. 10 Закона об оценочной деятельности и указать, что «существенным условием договора на проведение оценки является условие о его предмете, которое включает в обязательном порядке описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию, а также вид определяемой стоимости объекта оценки».

Стоит надеяться, что выводы, изложенные в настоящем исследовании, будут восприняты практикой и найдут свое воплощение в действующем законодательстве.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

- 1 Конституция Российской Федерации, принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 25.12.1993. № 237.
- 2 Земельный кодекс РФ: от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 136. Ст. 42.
- 3 Гражданский кодекс РФ ( Ч.2) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
- 4 Гражданский кодекс РФ (Ч. I ) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
- 5 Закон Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 // СЗ РФ. 1992. № 2813. Ст. 215.
- 6 Федеральный закон «О патентных поверенных» от 30 декабря 2008 г. № 316-ФЗ // СЗ РФ. 2009. № 316. Ст. 258.
- 7 Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 273. Ст. 100.
- 8 Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 2 октября 2007г. № 229-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 229. Ст. 15.
- 9 Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 127. Ст. 125.
- 10 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 148-149. Ст.15.
- 11 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 137. Ст. 200.
- 12 Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 18. Ст. 122.

- 13 Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 97. Ст. 15.
- 14 Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 173. Ст. 117.
- 15 Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ // СЗ РФ. 1995. № 231. Ст.123.
- 16 Постановление Минтруда РФ «Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик» (Эксперт по оценке имущества)» от 27 ноября 1996 года № 11 // Бюллетень Минтруда РФ. 1997. № 1. С. 81.
- 17 Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297 // Российская газета. 27.05.2015. № 3824.
- 18 Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 г. № 298 // Российская газета. 27.05.2015. № 3824.
- 19 Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» от 28 июня 2007 г. № 215 // Российская газета. 30.06.2007. № 543.
- 20 Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» от 12 августа 2006 г. № 222 // Российская газета. 22.09.2006 № 1823.
- 21 Положение Центрального банка Российской Федерации «Положение о единой методике определения размера расходов на восстановительный

- ремонт в отношении поврежденного транспортного средства» от 19 сентября 2014 г. № 432-П // Российская газета. 25.09.2014. № 5243.
- 22 Законопроект «О внесении изменений в статью 201 Уголовного кодекса Российской Федерации» № 80281-6. Официальный портал «Законодательная деятельность» [Электронный ресурс] URL: [asozd2.duma.gov.ru](http://asozd2.duma.gov.ru). дата обращения: 30.12.2015 г.
- 23 Законопроект «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» от 15 августа 2015 г. № 914532-6. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности ГД РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/> дата обращения 10.12.2015.

## РАЗДЕЛ II ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

- 1 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости недвижимости» 30 июня 2015 г. № 28 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
- 2 Информационное письмо Высшего Арбитражного суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30 мая 2005 г. // Вестник ВАС РФ. 2005. № 7.
- 3 Определение Верховного суда РФ от 6 ноября 2015 г. № 309-ЭС15-13525. Официальный сайт Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://supcourt.ru/> (дата обращения: 17.12.2015).
- 4 Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26 мая 2015 г. по делу № А09-6803/2014 . Система «Электронное правосудие».

- Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.12.2015).
- 5 Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13 августа 2015 г. № Ф09-5464/15. Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.12.2015).
  - 6 Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 6 марта 2013 г. № Ф09-378/13 . Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.12.2015).
  - 7 Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29 апреля 2014 г. № А55-17292/2013 . Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.12.2015).
  - 8 Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 3 февраля 2009 г. № Ф04-425/2009 . Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.12.2015).
  - 9 Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 декабря 2012 г. № А40-34209/2012. Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.12.2015).
  - 10 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 июня 2014 г. № А40-23132/2014. Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.12.2015).
  - 11 Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 2 марта 2011 г. № Ф09-759/11 .Система «Электронное правосудие». Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.12.2015).

12 Решение Челябинского областного суда от 11 февраля 2015 года № 3-96/2015. Официальный сайт Челябинского областного суда [Электронный ресурс]. URL: <http://chel-oblsud.ru/> (дата обращения: 12.12.2015).

### РАЗДЕЛ III ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1 Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник / С.С. Алексеев. М.: Проспект, 2008. 434 с.
- 2 Абрамов, В.Ф. Оценочная деятельность: идея и опыт // Государство и право. 1997. № 1. с. 25-28.
- 3 Афанасьев, С.В. Уголовная ответственность оценщиков: на пользу или во вред? // Уголовное право. 2015. № 1. с. 30-40.
- 4 Белых, В.С. Предпринимательское право: учебник / В.С. Белых. М.: Проспект, 2014. 654 с.
- 5 Березин, Д.А. Осуществление оценочной деятельности на основании трудового договора // Юридический мир. 2014. № 8. с. 118-131.
- 6 Борисов, А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный) / А.Н. Борисов. М.: Юстицинформ, 2008. 168 с.
- 7 Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право: учебник. М.: Статут, 2014. 278 с.
- 8 Братановский, С.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» . М.: Гарант, 2010. 123 с.
- 9 Воскресенская, Е.В. О правовой природе оценочной деятельности // Инновационная наука. 2015. № 4/3. с. 18-25.
- 10 Воскресенская, Е.В. Правовое регулирование оценочной деятельности: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. СПб, 2004. 30 с.

- 11 Грязнова, А.Г., Федотова, М.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). А. Г. Грязнова. М.: Интерреклама, 2013. 367 с.
- 12 Денисович, М.С. Особенности саморегулирования оценочной деятельности // Актуальные проблемы современной науки. 2012. № 3. с. 1-20.
- 13 Жалинский, А.Э. Профессиональная деятельность / А.Э. Жалинский. М.: НПП «Гарант-Сервис», 2011. 278 с.
- 14 Залавская, О.М. Правовое регулирование оценочной деятельности: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Самара, 2005. 23 с.
- 15 Зорин, В.А. Принципы регулирования оценочной деятельности и проведения оценки объектов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 4. с. 5-11.
- 16 Ильин, О.Г. Оценочная деятельность и правовой статус оценщика: понятие, методология, перспективы развития // Сборник 14-ой конференции «Концепции развития оценочной деятельности». 2014. №1. с. 1-10.
- 17 Кацман, В.Е., Косорукова, И.В. Основы оценочной деятельности: учебник. М.: Синергия, 2014. 324 с.
- 18 Кондрашов, Д.С. Гражданско-правовое регулирование оценочной деятельности в России: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 24 с.
- 19 Каминский, А.В. Рубикон оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 4. с. 11-20.
- 20 Кванина, В.В. Договор на оказание возмездных услуг: учебное пособие / В.В. Кванина Челябинск: издательство ЮУрГУ, 2002. с. 1-15.
- 21 Кванина, В.В. Правовая природа договора на оказание возмездных услуг // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия Право. Выпуск 2. 2002. № 4 (13). 113 с.
- 22 Кванина, В.В. Об ответственности оценщиков: закон и практика // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2011. № 2 (27). 15 с.

- 23 Лапин, М.В. Изменения в базисных федеральных стандартах оценки // Экспертный совет. 2015. № 3. 112 с.
- 24 Лебединов, А.П. О страховании ответственности при осуществлении профессиональной деятельности // Юридическая и правовая работа в страховании. 2007. № 2. 234 с.
- 25 Нерсесянц, В.С. Философия права: учебник / В.С. Нерсесянц // М.: Норма, 2012. 284 с.
- 26 Петрова, Г.В. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». М.: Юстицинформ, 2012. 87 с.
- 27 Попова, И.В. Проблемы регулирования и организации оценочной деятельности // Теория и практика юридической науки. 2014. № 1. 168 с.
- 28 Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец М.: Юрист, 2014. 113 с.
- 29 Садиков, О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный)]. М.: Инфра-М, 2008. 110 с.
- 30 Сафарян, К.В. Оценочная деятельность: понятие, нормативная база, механизмы регулирования // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 8. с. 1-10.
- 31 Сергеев, А.П., Толстой, Ю.К. Гражданское право: учебник // М.: Велби-проспект, 2012. 412 с.
- 32 Суханов, Е.А.. Гражданское право: обязательственное право // М.: Волтерс Клувер, 2014. 645 с.
- 33 Турова, Е.Ю. Система управления земельными ресурсами в губернских городах // Томск: Интра, 2010. 258 с.
- 34 Хатченков, А.В. Философско-методологический аспект оценочной деятельности // М.: Норма, 2005. 249 С.
- 35 Шогин, В.А. Проблемы саморегулирования в области оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 4. 25 с.

- 36 Шуклина, М.А. Проблемы определения правового статуса оценщика, работающего по трудовому договору // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. 113 с.
- 37 Щербакова, О.М. Ответственность оценщика: гражданско-правовая, административная, уголовная (часть 1) // Закон и порядок. 2014. № 2. 113 с.
- 38 Ялбулганов, А.А. Правовые основы оценочной деятельности в России // Бизнес и право. 2009. № 6. 235 с.