



УДК 347.168

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Павлова Анастасия Юрьевна

студентка, Оренбургский институт (филиал) федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования

«Московский государственный юридический университет имени О.Е.Кутафина (МГЮА)», г.
Оренбург

Аннотация. В данной статье рассматривается правовое регулирование профессиональной деятельности оценщиков в Российской Федерации, которое состоит из Конституции Российской Федерации, большого количества федеральных законов, а также подзаконных актов. Раскрывается определение оценочной деятельности и её признаки, на основе которых выделяется проблема отнесения оценочной деятельности к публично-значимым видам деятельности. Рассматриваются проблемы, связанные с внесением изменений в федеральное законодательство в 2018 году. Необходимость сдачи квалификационных экзаменов для получения статуса оценщика с одной стороны положительно влияет на качество предоставляемых услуг, но с другой стороны отрицательно влияет на доступность оценки. Отсутствие информационной и правовой базы в полном объеме затрудняет работу оценщика, что также ведёт к снижению доступности оценки на территории Российской Федерации.

Ключевые слова: оценочная деятельность, федеральный закон, Российская Федерация, оценщик, организация.

На данный момент в Российской Федерации сформирована законодательная база и разработаны соответствующие механизмы для осуществления регулирования оценочной деятельности, однако, практические аспекты деятельности субъектов оценочной деятельности и оценочных компаний не всегда отвечают современным критериям. В связи с этим выявление, а также анализ проблем, определение тенденций развития, является необходимым инструментом для совершенствования механизма регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Современная оценочная деятельность регулируется большим количеством нормативных правовых актов. Основопологающим является Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Именно данный закон содержит общие положения о субъектах, объектах, основаниях, стандартах, условиях, видах оценочной деятельности и многое другое. Однако существуют и иные нормативные правовые акты,

которые регулируют отношения, связанные с оценочной деятельностью. Например, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ, Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и другими. Помимо Федеральных законов, к нормативным правовым актам Российской Федерации, регулирующим отношения, возникающие при проведении оценочной деятельности, относятся: Конституция Российской Федерации, Указы Президента Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации, Акты Министерства экономического развития и иных Федеральных органов исполнительной власти (например, Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»).

Стоит отметить, что на сегодняшний день нет ни одного подписанного Российской Федерацией международного договора, затрагивающего вопросы оценочной деятельности.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [6].

Таким образом, можно выделить три основных признака, которые присущи оценочной деятельности.

- 1) Оценочная деятельность является профессиональной деятельностью. Это важно отметить, поскольку в более ранних редакциях Федерального закона в определении понятия «оценочная деятельность» отсутствовала такая составляющая как профессиональная деятельность.
- 2) Субъектами оценочной деятельности являются только субъекты, определенные настоящим законом.
- 3) Деятельность субъектов должна быть направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

На данный момент, несмотря на сформированную законодательную базу, где определены механизмы регулирования оценочной деятельностью в Российской Федерации, существуют спорные вопросы, касающиеся понятий и положений, изложенных в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отнесение оценочной деятельности к публично-значимым видам деятельности, представляется концептуально ошибочным, которое нарушает некоторые основополагающие положения гражданского законодательства РФ, и формирует вывод, что оценочная



деятельность относится к профессиональным видам предпринимательской деятельности [1]. Хотя анализируя гражданское законодательство, следует, что по своей гражданско-правовой природе оценочная деятельность является предпринимательской и не носит публичный характер. Также из числа субъектов оценочной деятельности исключены юридические лица, что является нарушением положения о предпринимательской деятельности, субъектами которой являются юридические лица и индивидуальные предприниматели. Из этого вытекает снижение гарантий ответственности оценщиков перед потребителями их услуг, так как гражданско-правовая ответственность юридического лица как субъекта оценочной (предпринимательской) деятельности выше, чем такая же ответственность физического лица, не являющегося предпринимателем (п.1 и 3 ст.401 ГК РФ).

В 2018 году вступили в силу поправки в Федеральный закон № 135-ФЗ о необходимости сдачи квалификационных экзаменов [5]. В связи с этим произошло сокращение на рынке оценочных услуг количества оценщиков, имеющих право подписи, а также саморегулируемых организаций. А это в свою очередь ведёт к дефициту услуг и, соответственно, к удорожанию стоимости их оказания. К этому же ведёт и то, что специалисты-оценщики, практикующие оценку нескольких видов собственности, теперь могут работать только по направлению, указанному в квалификационном аттестате, или должны сдавать экзамены по всем направлениям. Поэтому оценщики, практикующие оценку нескольких видов собственности, теперь могут работать только по направлению, указанному в квалификационном аттестате, или должны сдавать экзамены по всем направлениям.

К проблемам оценочной деятельности также относится вопрос возврата компенсационного фонда. Ведь с 1 апреля 2018 года из членов саморегулируемых организаций исключаются оценщики, не представившие квалификационные аттестаты, однако, законом не предусмотрен возврат компенсационного фонда, ни в этом случае, ни в случае перехода оценщика в другую саморегулируемую организацию, в этом случае оценщик должен заново оплатить взнос, и так далее. Очевидно, что данный вопрос требует урегулирования. Следует учесть, что на сегодняшний день не известно ни одного случая использования компенсационного фонда для погашения ущерба, принесенного членами саморегулируемой организацией по решению суда [3].

Помимо этого для выбора оценщика бюджетные организации используют закупочные процедуры - аукционы, где приоритетом является низкая цена на оказание услуг, а не качество их оказания. Именно поэтому данная практика не позволяет добросовестным участникам-оценщикам стремиться к улучшению оценочной практики и не стимулирует развитие оценочной профессии. Также аукционы, в таком виде, в котором они существуют в настоящее время, способствуют демпингу цен на оценочные услуги. Соответственно на основании этого,



необходимо уходить от аукционной схемы ценообразования к конкурсной, и повысить уровень критериев качества оказываемых услуг в данной области [2].

В современном информационном мире также присутствует проблема отсутствия информационной и правовой базы в полном объеме [4]. Чтобы ориентироваться на адекватные рыночные данные, оценщик вынужден или самостоятельно такие базы создавать, или покупать информацию. На данный момент базы существуют, но в печальном состоянии.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день сформирована законодательная база об оценочной деятельности. Однако эта база имеет недостатки, как в теоретическом плане (законодательная база имеет противоречия с положениями гражданского законодательства, что требует приведения в соответствие), так и в практическом. Данные недостатки в свою очередь уже создают проблемы для осуществления профессиональной деятельности оценщиков, необходимой в Российской Федерации.

Список литературы:

1. Воскресенская Е. В. О правовой природе оценочной деятельности // Инновационная наука. 2015. №4-3. [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-pravovoy-prirode-otsenочноy-deyatelnosti> (дата обращения: 25.07.2023).
2. Дорожкина Е. А., Холощак Н. С. Вопросы регулирования рынка услуг региона (на примере оценочных услуг) // Вестник ВУиТ. 2019. №3. [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-regulirovaniya-rynka-uslug-regiona-na-primere-otsenочnyh-uslug> (дата обращения: 26.07.2023).
3. Медовый А.Е. Проблемы, перспективы и направления развития оценочной деятельности в России // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2018. [Электронный ресурс] URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35314942> (дата обращения 25.07.2023).
4. Тарасова А. Ю., Тарасов Ю. А. Основные проблемы оценочной деятельности в России // Apriori. Серия: Естественные и технические науки. 2018. [Электронный ресурс] URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35105171> (дата обращения 25.07.2023).
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 02.06.2016 № 172-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2016 г. - № 23. - Ст. 3296.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998 г. - № 31. - Ст. 3813.