

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

Правовое регулирование оценочной деятельности в
предпринимательском праве

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 3 курса 363 группы
направления 40.04.01. «Юриспруденция»

юридического факультета

Фартушновой Светланы Сергеевны

Научный руководитель


к.ю.н., доцент



Малько Е.А.

Зав. кафедрой

к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования заключается в том, что правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении имущества, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей, определяются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее - Закон об оценочной деятельности). Принятие этого закона поставило новые, достаточно сложные теоретические и практические вопросы, связанные с осуществлением оценочной деятельности. Практика применения указанного закона послужила основанием для научных дискуссий о применении законодательства об оценочной деятельности, перспективах и направлениях его совершенствования. Актуальным представляется научное обобщение судебно-арбитражной практики.

Актуальность данной темы обусловлена недостаточной ее научной проработанностью. Вопросы, связанные с правовым регулированием оценочной деятельности, еще не стали предметом пристального внимания ученых-правоведов. До настоящего времени в Российской Федерации отсутствуют монографические исследования, посвященные изучению правового регулирования оценочной деятельности в свете происходящих социально - экономических реформ.

Научная новизна исследования. Магистерская работа посвящена ряду вопросов развития оценочной деятельности как одного из направлений консалтинговых услуг. Показана роль оценки имущества и имущественных прав как одного из направлений консалтинга, из учета структура рынка консалтинга, намечены перспективы развития рынка оценочных услуг:

-определена роль и место оценки в структуре предпринимательской деятельности; отмечено, что предпринимательская деятельность в сфере

непосредственного производства товаров может носить основной или вспомогательный характер,

- выявлены факторы оценочной деятельности, оказывающие влияние на развитие российского предпринимательства, а именно: процедура определения рыночной стоимости объекта, оценка ликвидационной и инвестиционной стоимости, залоговой стоимости пакетов ценных бумаг и т.д.;

- проведен обзор методик оценочной деятельности, разработан алгоритм предпринимательской оценки, способствующий упрощению принятия предпринимательского решения;

- сформулированы направления совершенствования оценки, реализация которых стимулирует развитие предпринимательской деятельности, а именно улучшение информационного обеспечения оценочной деятельности, определение унифицированной методики оценки и т.д.

Степень исследованности проблемы. Институт оценочной деятельности не получил должной теоретической разработки в правовой литературе. Несмотря на это, определенные теоретические наработки, касающиеся правового регулирования оценочной деятельности, были разработаны учеными прошлого и позапрошлого веков.

Цель исследования. Недостаточный уровень научной разработанности предопределили цели исследования, которые заключаются в выяснении природы отношений в сфере оценочной деятельности, теоретических и практических проблем правового регулирования указанной деятельности, обосновании ряда теоретических выводов, которые могут быть базой для дальнейших научных исследований, и практических предложений по совершенствованию правового регулирования этих отношений на современном этапе развития оценки в России.

Для достижения указанных целей в работе поставлены следующие исследовательские задачи:

- определить понятие оценочной деятельности как вида предпринимательской деятельности;

- рассмотреть правовые формы осуществления оценочной деятельности и проанализировать особенности договорной формы и иных форм осуществления оценочной деятельности;

- изучить теоретические и практические аспекты договорных правоотношений, возникающих между участниками оценочной деятельности - независимым оценщиком и заказчиком;

- выявить тенденции развития законодательства об оценочной деятельности, разработать предложения по его совершенствованию.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся между оценщиками и потребителями их услуг (заказчиками) по поводу осуществления оценщиками предпринимательской деятельности.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые аспекты оценочной деятельности, субъектами которой являются, с одной стороны, юридические лица и физические лица.

Методологической основой исследования являются диалектический, исторический, сравнительно-правовой, логический и ряд других методов научного исследования.

Теоретической основой исследования послужили теоретические разработки, касающиеся правового регулирования оценочной деятельности.

Правовую основу исследования составили Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О транспортно-экспедиционной деятельности», Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил транспортно-экспедиционной деятельности», транспортные уставы и кодексы, иные нормативные правовые акты.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава магистерской работы «Исторические основы оценочной деятельности» состоит из двух параграфов и посвящена особенностям оценочной деятельности.

В первом параграфе «Понятие оценочной деятельности» рассматривается, что оценочная деятельность профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Определяя стоимость объекта оценки, оценщики используют информацию, представленную заказчиком, также полученную из внешних источников, в том числе касающуюся состояния рынка в целом, и того сегмента, на котором «торгуется» оцениваемый объект.

Во втором параграфе «Возникновение и развитие законодательства об оценочной деятельности в России» рассматривается, что оценочная деятельность – одно из новых направлений, появившихся в России с началом рыночных реформ в экономике. Во многом это действительно так, учитывая, что специальность «оценщик» приравнена к профессии сравнительно недавно - постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27.11.1996 № 11 «Об утверждении квалификационной характеристики по должности «оценщик (эксперт по оценке имущества)». Вместе с тем, изучение исторических материалов свидетельствует о существовании оценочной деятельности в России задолго до этого.

Вторая глава исследования «Правовой режим оценочной деятельности» состоит из двух параграфов. *В первом параграфе «Общая характеристика правового статуса оценщика»* раскрывается сущность оценочной деятельности, как правило, лучше всего происходит через

рассмотрение ее признаков и характеристик, к которым относятся следующие положения:

1) оценочная деятельность - это целенаправленный процесс. Оказание оценочных услуг вне зависимости от объекта оценки производится с одной общей целью - определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку. Цель оценки может быть уточнена в каждом конкретном случае, однако в общем виде является именно такой. Для достижения цели специалисту всегда необходимо произвести ряд действий, порядок и содержание которых находятся в прямой зависимости от характеристик объекта;

2) оценочный процесс упорядочен. Оценщик, во-первых, подчиняется установленным предписаниям, основывает свою деятельность на существующих правилах и методах оценки, а во-вторых, все его действия производятся в определенном порядке, отступление от которого приведет к недействительности результата;

3) в ходе оценки исчисляется величина стоимости в денежном выражении. Это означает, что по итогам проведения оценки стоимость объекта должна быть выражена в рублях Российской Федерации. Иные денежные выражения отражаются по усмотрению оценщика или по специальному заявлению заказчика оценки;

4) влияние ситуации на рынке. Как уже указывалось, подход к оценке стоимости должен быть комплексным, в связи с чем оценщик не должен опираться лишь на присущие непосредственно объекту оценки характеристики (затраты на создание или приобретение, местоположение, техническое состояние и т.д.). Комплексный подход предполагает учет рыночных факторов, поскольку динамичность рыночных процессов достаточно высока и время осуществления оценки является одним из важнейших факторов, определяющих качество и действительность результата.

Во втором параграфе «Принципы оценочной деятельности» раскрываются основные принципы данной деятельности. Принцип полезности заключается в том, что объект оценки обладает стоимостью только тогда, когда он способен удовлетворить потребность собственников в течение определенного времени. Принцип замещения заключается в том, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретено другое имущество с эквивалентной полезностью. При этом замещающий объект необязательно должен быть точной копией, но должен быть похож на оцениваемый, и собственник рассматривает его как желаемый заменитель. Принцип ожидания заключается в том, что полезность имущества обычно связана с получением в будущем прибыли, т. е. связана с ожиданием. Это основной принцип доходного подхода.

Принцип факторов производства заключается в том, что доходность любой экономической деятельности определяется четырьмя факторами производства: землей, рабочей силой, капиталом и управлением, результатом их взаимодействия, поэтому стоимость объекта оценки, как системы рассчитывается на основе оценки дохода, в который вносит вклад каждый из перечисленных факторов. Для оценки нужно знать вклад (долю) каждого фактора.

Принцип остаточной продуктивности земельного участка заключается: результатом того, что земля позволяет пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты, может быть остаточная продуктивность. Остаточная продуктивность земельного участка определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на менеджмент, рабочую силу и эксплуатацию капитала.

Принцип вклада заключается в том, что включение любого дополнительного актива в систему объекта оценки эффективно тогда, когда

получаемый прирост стоимости объекта больше затрат на приобретение этого вклада.

Принцип сбалансированности (пропорциональности) заключается в том, что максимальный доход от объекта оценки можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства. Составные части объекта оценки, их характеристики, должны быть согласованы и должны соответствовать потребностям рынка.

Третья глава исследования «Анализ основных свойств обязательства по осуществлению оценочной деятельности» состоит из трех параграфов. *В первом параграфе «Правовая природа обязательства по осуществлению оценочной деятельности»* рассматривается принцип свободы договора, в соответствии с которым граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора, а также в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Иными словами, стороны вольны самостоятельно решать вопрос о заключении ими того или иного договора, о вступлении в отношения с определенным субъектом, об определении конкретного содержания заключаемого договора.

Однако с момента заключения договора в действие вступает иной, не менее важный принцип гражданского права – «*pacta sunt servanda*», или «договоры должны соблюдаться», в соответствии с которым с момента вступления договора в силу он порождает между сторонами правовую связь, которой придается обязательный характер и которая не может быть произвольно разорвана сторонами. То есть соглашения, заключенные между субъектами гражданского права, порождают возникновение гражданско-правовых обязательств, которые должны быть ими исполнены.

Во втором параграфе «Договор на проведение оценочной деятельности» рассматривается, что основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего

Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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.

В третьем параграфе «Выявление проблем встречающихся в оценочной деятельности и пути их решения» рассматривается, что для развития национальной экономики в рыночных условиях, необходимо решение проблем по установлению эффективных экономических процессов, одним из таких процессов является оценка стоимости, которая необходима для измерения и сопоставления различных показателей хозяйственной деятельности. Оценка стоимости — это процесс определения рыночной стоимости.

В России оценка стоимости осуществляется на базе Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", лицензированными экспертами-оценщиками. В задачи оценщика входит выявление факторов, влияющих на стоимость и правильный выбор методов их анализа. Выбор метода определения стоимости должен выбираться исходя из цели оценки и характеристики оцениваемого объекта.

При оценке различных объектов собственности существует набор методологических и практических проблем. Современные методы прогнозирования не достаточно развиты, чтобы учитывать всю совокупность факторов, оказывающих влияние на цену объекта, тем самым не достигается

желаемый уровень точности. А чем выше точность оценки, тем наиболее эффективней будет использование собственности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе исследования гражданско-правовых аспектов оценочной деятельности, субъектами которой являются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а с другой - потребители их услуг (заказчики), анализа законодательства об оценочной деятельности и судебной практики считаем необходимым сделать ряд научных выводов и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства.

В узком смысле под оценочной деятельностью следует понимать предпринимательскую деятельность субъектов оценочной деятельности, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. В широком смысле под оценочной деятельностью, включающей в себя элементы предпринимательства, следует понимать любое использование результата оценки стоимости имущества во всех сферах общественных отношений. Совокупность норм, регулирующих оценочную деятельность, является комплексным правовым институтом. Основу данного комплексного правового института составляет гражданское право.

В связи с тем, что в законодательном определении оценочной деятельности отсутствует указание на то, что имеется в виду именно соответствующая предпринимательская, то есть самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое извлечение прибыли от оказания услуг лицами, зарегистрированными в качестве субъекта предпринимательской деятельности в установленном законом порядке, следует изложить абзац 1 ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности» следующим образом: «Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается предпринимательская деятельность независимых оценщиков, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости для целей совершения сделок, а также для иных целей».

Рыночная стоимость, определенная оценщиком является рекомендуемой для целей совершения сделки с имуществом, а отчет оценщика является документом доказательственного значения. Предлагаем внести изменения в абзац 2 статьи 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и изложить его в следующей редакции: «рыночной стоимостью имущества является наиболее вероятная цена на имущество такого же рода и качества в денежном или ином эквивалентном выражении, существующая в месте нахождения имущества на дату оценки, по которой оно может быть отчуждено собственником в результате сделки при соблюдении условий ее действительности».

