Абдреев Тимур Ирекович. Гражданско-правовое положение оценщика в Российской Федерации: диссертация ... кандидата Юридических наук: 12.00.03 / Абдреев Тимур Ирекович;[Место защиты: ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»], 2018.- 201 с.

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** В последние годы в Российской Федерации произошли существенные изменения правового регулирования отношений в сфере оценочной деятельности. Этот процесс продолжается и в настоящее время. На законодательном уровне закреплен такой альтернативный способ государственного регулирования данной области экономики как саморегулирование, введено понятие «частная практика», что обуславливает актуальность исследования гражданско-правового положения оценщика в Российской Федерации.

Оценочная деятельность как вид деятельности, направленный на определение стоимости, является неотъемлемой частью экономического процесса. Изменяющаяся мировая конъюнктура, изменение критериев, принципов и подходов к определению экономических рисков, связанных с мировым экономическим кризисом, влияют на правовое положение оценщика в нашей стране. Также существенное влияние на правовое положение оценщика оказывают два крупных внешнеэкономических решения принятых в Российской Федерации 2011-2015 годах: о присоединении ко Всемирной торговой организации (далее – ВТО) и о создании Таможенного союза (далее – ТС) и Единого экономического пространства (далее – ЕЭП). Вступление в ВТО, создание ТС и ЕЭП обусловлены необходимостью повышения конкуренции российской экономики. Большое количество вопросов вызывает выявление эквивалентности требований, предъявляемым к оценщикам в странах Евразийского союза (далее – ЕАЭС) и в других странах. В связи с этим 4 марта 2016 г. представителями оценочных организаций стран, входящих в ЕАЭС - Республики Армения, Республики Беларусь, Республики Казахстан, Кыргызской Республики и Российской Федерации - был учрежден Совет рынка Евразийского экономического сообщества в оценочной деятельности (см.: ). Деятельность Совета направлена на совершенствование экономических и правовых отношений между странами в указанной сфере.

Необходимо отметить, что в Российской Федерации в настоящее время бо-

лее 20 тыс. оценщиков состоят в 15 саморегулируемых организациях. Все эти организации входят в Национальный совет по оценочной деятельности (см.: ). Отчеты об оценке имущества, выполненные профессиональными оценщиками, используются судом, государственными органами, а также экономическими субъектами в их предпринимательской деятельности, поэтому качество результатов оценки существенно влияет на развитие многих отраслей экономики (например - банковская деятельность, страхование, определение налогооблагаемой базы, оценка в исполнительном производстве и так далее), в связи с чем правовое положение оценщика должно раскрываться в его функциональной взаимосвязи с иными лицами, с которыми оценщик вступает в гражданско-правовые отношения.

В отдельном рассмотрении нуждаются вопросы о правовом положении оценщика, осуществляющего кадастровую оценку, о его правах и обязанностях, а также о правовом механизме государственной кадастровой оценки в связи с принятием Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Таким образом, очевидно, что проблемы гражданско-правового положения оценщика требуют детального исследования и проработки с учетом модернизации законодательства, последних тенденций в судебной практике и изменения научных позиций в рассматриваемой области.

**Степень разработанности научной проблемы.** Особенности правого статуса оценщика в отечественной цивилистике в достаточной степени не исследовались, о чём свидетельствуют немногочисленные научные труды, результаты которых не дают целостного и системного представления, а содержат лишь фрагментарные выводы, касающиеся отдельных элементов гражданско-правового статуса анализируемого субъекта. В то же время проводились исследования, связанные с общим правовым статусом оценщика (П.В. Егорова, О.Ф. Масленкова, и др.), либо с такими отдельными элементами его гражданско-правового положения, как имущественная ответственность оценщика (М.А. Волкова, С.В. Дедиков, А. Курбатов, Е.Л. Поветкина, В.М. Рутгайзе и др.), членство в саморегулируемой организации (Л.И. Булгакова, К.Ю. Кулаков и др.), страхование гражданско-

правовой ответственности (С.В. Дедиков, Т.В. Ефимцева, А.П. Лебединов, Д.А. Поддубная, М.В. Романова и др.).

Среди авторов диссертационных исследований по специальности 12.00.03, затронувших гражданско-правовую характеристику оценочной деятельности, следует отдельно выделить таких ученых, как Е.В. Воскресенская «Правовое регулирование оценочной деятельности» (2004), О.М. Залавская «Правовое регулирование оценочной деятельности» (2005), Р.Ф. Шайдуллин «Гражданско-правовые особенности регулирования оценочной деятельности» (2006), Д.С. Кондрашов «Гражданско-правовое регулирование оценочной деятельности в России» (2012) и Д.А. Березин «Правовое регулирование оценочной деятельности» (2016). При этом только в диссертации Д.А. Березина отдельно уделено внимание правовому статусу субъектов оценочной деятельности.

Однако применительно к гражданско-правовому положению оценщика не разработанным остается вопрос о его специфике как субъекта гражданского права. Отсутствует определенность в соотношении правовых норм об оценочной услуги, оказываемой оценщиком, работающим по гражданско-правовому и трудовому договорам. Недостаточно исследованной является сфера аттестации оценщика, оказывающая влияние на качество предоставляемых им гражданско-правовых услуг. Не раскрываются структурные составляющие гражданско-правового положения оценщика и их взаимосвязи. Значимость затронутой проблемы приобретает дополнительный импульс в свете продолжающейся модернизации гражданского законодательства Наличие указанных проблем свидетельствует о реальной необходимости в выработке комплексного научного представления о гражданско-правовом положении оценщика.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является выработка научного представления о гражданско-правовом положении оценщика в Российской Федерации как особого субъекта имущественных отношений.

Указанная цель обусловила необходимость решения следующих основных задач:

- сформулировать авторское понятие гражданско-правового положения  
оценщика на основе выявления его особенных элементов и признаков;

с учетом комплексности самой оценочной деятельности выделить уровни правового регулирования гражданско-правого положения оценщика;

выявить и показать особенности гражданско-правового положения оценщиков в зарубежных странах;

выявить и обосновать наличие общих и особенных элементов гражданско-правового положения оценщиков по различным критериям;

произвести научную классификацию прав и обязанностей оценщика в зависимости от целей и содержания его деятельности, выделить виды его профессиональной ответственности;

выявить особенности прав и обязанностей оценщика, осуществляющего кадастровую оценку, как субъекта гражданско-правовых отношений;

выявить специфические элементы гражданско-правового положения «государственного кадастрового оценщика».

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения, связанные с определением гражданско-правового положения оценщика.

**Предмет диссертационного исследования** образуют гражданско-правовые нормы и нормы иной отраслевой принадлежности, формирующие гражданско-правовое положение оценщика, судебная практика их применения, а также док-тринальные положения в данной области.

**Методологическая основа исследования.** В процессе исследования применялись общенаучные методы познания (анализа, синтеза, диалектический). Диалектический метод познания позволил полно и всесторонне раскрыть сущность и правовую природу положения оценщика.

Важное значение имело применение исторического метода, показывающего объективные закономерности развития положения оценщика в Российской Федерации. При изучении теоретической и нормативной базы применялся формально-юридический метод, посредством которого сформулированы основные понятия исследования.

В работе использован также межотраслевой подход при исследовании гражданско-правового положения оценщика, осуществляющего кадастровую оценку и сравнительно-правовой метод при исследовании иностранного правового опыта.

**Теоретическую основу диссертационного исследования** составили труды отечественных и зарубежных авторов в области оценочной деятельности. Исследование поставленных вопросов потребовало также изучения трудов в области гражданского, предпринимательского, трудового, финансового права, общей теории права и экономической науки, а также публикаций ученых и практикующих специалистов в научных журналах, периодической печати.

В целом общетеоретическим вопросам учения о сущности гражданско-правового положения и гражданско-правового статуса свои работы посвятили такие отечественные исследователи, как С.С. Алексеев, В.В. Бараненков, А.В. Богданов, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, В.В. Витрянский, В.Г. Голубцов, В.П. Грибанов, И.В. Ершов, А.О. Казаков, В.И. Леушин, С.О. Лозовская, ,Д.И. Мейер, С.Д. Могилевский, А.В. Мыскин, О.Н. Садиков, А.П. Сергеев, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, Г.Л. Рубеко, Ю.К. Толстой, М.Ю. Челышев, Б.Б. Черепахин, Г.Ф. Шерше-невич, А.М. Эрделевский и многие другие.

Правовым проблемам оценочной деятельности пристальное внимание уделили Р.Н. Аганина, А.Н. Борисов, А.В. Буга, И.А. Вайнагий, А.В. Верхозина, М.А. Волкова, В.А. Гец, Е.Б. Головина, Е.Н. Гришина, В.В. Гущин, Н. Елизарова, И.В. Ершова, В.С. Зимин, Р.А. Камаев, Я.А. Ключникова, Т.С. Колесова, А.Н. Козырев, А.Г. Нещадым, М. Овчаренко, В.А. Павлова, Н.А. Панова, И.В. Пресняков, В.М. Рутгайзер, К.В. Сафарян, А.И. Хабибуллина, A.M. Эрделевский, Н.Н. Юманова, В.И. Яковлев и др.

Автором использовались специальные работы, посвященные правовому регулированию оценочной деятельности, таких авторов как Е.В. Воскресенская, О.М. Залавская, Д.С. Кондрашов, Р.Ф. Шайдуллин, Д.А. Березин.

**Эмпирическая основа диссертационного исследования.** В диссертации проведено исследование актов судебных органов применительно к правовому по-

ложению оценщика. В частности, для достижения цели настоящего исследования были изучены дела, находившиеся в разбирательстве Верховного Суда Российской Федерации, арбитражных судов федеральных округов, судов общей юрисдикции отдельных субъектов Российской Федерации. Кроме этого проанализированы акты толкования норм материального права, представленные в постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации. При подготовке диссертации автор также опирался на материалы научно-практических конференций и семинаров по проблемам гражданского и предпринимательского права, а также практику применения законодательства, регулирующего оценочную деятельность.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в том, что в нём впервые обоснованы структура и содержание гражданско-правового положения оценщика как самостоятельного субъекта имущественных отношений. При этом:

- дано авторское определение гражданско-правового положения оценщика,  
как особого субъекта имущественных отношений и выделены его особенные эле  
менты;

с учетом комплексности отношений в области оценночной деятельности автором в первые выделены уровни правового регулирования, которые раскрывают специфику гражданско-правого положения оценщика;

впервые показаны интеграционные процессы в России и зарубежных странах в области оценочной деятельности, раскрывающие особенности гражданско-правового положения оценщика;

проведена научная классификация прав и обязанностей оценщика в зависимости от целей и содержания его деятельности, выделены виды его профессиональной ответственности;

выявлены особенности прав и обязанностей оценщика, осуществляющего кадастровую оценку, как субъекта гражданско-правовых отношений;

представлены специфические элементы гражданско-правового положения «государственного кадастрового оценщика».

Научная новизна либо ее отдельные элементы развиваются и конкретизи-

руются также в следующих положениях, выносимых на защиту:

1. Под гражданско-правовым положением оценщика следует понимать систему элементов, определяющих сущностные характеристики оценщика как специфического субъекта гражданско-правовых отношений. Гражданско-правовое положение оценщика включает в себя следующие элементы: его гражданскую правосубъектность, имущественную ответственность, принципы и гарантии, а также его права и обязанности в сфере гражданского оборота, возникающие при условии становления оценщика, имеющего высшее или дополнительное профессиональное образование в сфере оценки, членом саморегулируемой организации и страхования его гражданско-правовой ответственности с целью оказания самостоятельной и независимой услуги по проведению оценки.
2. Автором предложены основания классификации гражданско-правового положения оценщиков в зависимости: 1) от направления его оценочной деятельности (оценка движимого имущества, недвижимости (в том числе как массовая, так и индивидуальная оценка) и оценка бизнеса); 2) от организационного способа проведения оценки (самостоятельно или в рамках трудовых отношений с оценочной организации); 3) от вида правовых норм, образующих содержание граждан-ско-правового статуса оценщика (в рамках процессуального права в качестве эксперта или в рамках материального права в договорных отношениях по оказанию оценочной услуги); 4) от степени вовлеченности в деятельность саморегулируемой организации (обычное членство или членство в экспертном совете, на основании избрания оценщика на общем собрании членов саморегулируемой организации, с правом формирования экспертного мнения при проведении экспертизы отчетов об оценке).
3. Доказана необходимость выделения общего и специального гражданско-правового положение оценщика. Общее гражданско-правовое положение оценщика является базовым и присуще всем оценщикам, специальное – закрепляет особенности, при котором реализация прав и обязанностей оценщика возможна только по соответствующим направлениям оценки, по которым у оценщика имеется соответствующий Квалификационный аттестат, то есть наличие соответ-

ствующей компетенции подтвержденной государственным органом.

1. К особенности специального гражданско-правового положения оценщика относится, в том числе и различный риск возникновения профессиональной ответственности в зависимости от направления осуществления им оценочной деятельности, в связи с этим предложено дифференцировать стоимость страхового тарифа профессиональной ответственности оценщика с учетом его специального гражданско-правового положения.
2. Показан различный объем прав и обязанностей оценщиков, работающих по гражданско-правовому и трудовому договорам. Обязанность по хранению отчетов оценщика, работающий по трудовому договору, делегируется оценочной организации, контроль за которой саморегулируемой организации оценщиков не осуществляется. Работающий по трудовому договору оценщик, не являясь стороной гражданско-правовой сделки об оказании оценочных услуг, непосредственно занимается ее исполнением, не может влиять на ее условия (например, о сроке подготовки отчета об оценке). Дополнительные права работающего по трудовому договору оценщика предусмотрены трудовым законодательством (например, оплачиваемый отпуск).
3. Выявлены гражданско-правовые сходства правосубъектности оценщиков в странах ЕАЭС (в Российской Федерации, в Республике Беларусь и в Республике Казахстан). Предлагается признавать равной правосубъектность оценщика в данных странах для обеспечения взаимного признания результатов оценки, а также в целях допуска оценщиков из других стран ЕАЭС на свой рынок и наоборот. Обоснована целесообразность введения в Российской Федерации института аттестации оценщиков, присутствующего в нормативно-правовых актах Республики Беларусь и Республики Казахстан.
4. Выделены специфические черты гражданских прав и обязанностей оценщика, осуществляющего кадастровую оценку. К ним отнесена особая процедура заключения договора и повышенные требования к оценщику в части страхования его профессиональной ответственности, а также к репутации, опыту и его квалификации.

8. В гражданско-правовом положении «государственного кадастрового  
оценщика» выявлены публично-правовые элементы, трансформирующие его ци-  
вилистическую характеристику. Такими публично-правовым элементами являют  
ся запрет на заключение договора по проведению оценки в качестве исполнителя,  
запрет на привлечение иных лиц для оказания услуг по определению кадастровой  
стоимости и запрет на осуществление оценочной деятельности на основании  
гражданско-правовых договоров.

9. Доказана необходимость применения рамочного договора на проведение  
оценки для выполнения функции «аккредитации» оценщиков как направление со  
вершенствования законодательства о гражданско-правовом положении оценщика.  
Конструкция договора о проведении оценки может предусматривать трехсторон  
ние договорные отношения, участниками которых выступает оценщик, заказчик и  
получатель оказываемой услуги. Указанная договорная конструкция встречается  
в банковской и страховой сферах.

Положения, выносимые на защиту, а также выводы, обоснованные при проведении настоящего диссертационного исследования, позволяют сформулировать следующие предложения по совершенствованию действующего законодательства:

1. В целях повышения контроля за профессиональной деятельностью оценщика со стороны саморегулируемой организации (далее – СРО) предложено дополнить ст. 24.3 Закона об оценочной деятельности основаниями для проведения внеплановых проверок, чтобы в новой редакции статья выглядела следующим образом: «Основаниями для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки является поступившая в саморегулируемую организацию оценщиков жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя, информация, поступившая из средств массовой информации о противоправности действий оценщика, решения государственных органов о привлечении оценщика к юридической ответственности, начало судебного разбирательства по обжалованию результатов оценки, а также

мониторинг, проведенный самой саморегулируемой организацией оценщиков, в результате которого будет установлено превышение оценщиком объективных критериев оценочной деятельности».

1. Выявлено, что в отличие от «государственного кадастрового оценщика» ответственность оценщика при осуществлении им профессиональной деятельности страхуется в обязательном порядке, кроме того ущерб, причиненный оценщиком, может быть возмещен за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков в соответствии со ст. 24.8 Закона об оценочной деятельности. В этой связи необходимо ввести в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» статью 7.1 «Страхование профессиональной ответственности оценщика бюджетного учреждения при проведении кадастровой оценки», сформулированную следующим образом: «Оценщик бюджетного учреждения обязан застраховать свою профессиональную ответственность при проведении кадастровой оценки, связанной с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, на срок и страховую сумму, предусмотренную ст. 24.14 Федерального закона «Об оценочной деятельности».
2. Право на осуществление кадастровой оценки у бюджетного учреждения, созданного для осуществления кадастровой оценки, возникает даже в случае отсутствия в штате организации «государственных кадастровых оценщиков». В связи с этим рекомендуем дополнить ст. 8 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» императивной нормой о наличии в штате бюджетного учреждения не менее 12 «государственных кадастровых оценщиков», изложив ее в следующей редакции: «иметь в штате бюджетного учреждения не менее 12 работников соответствующих требованиям статьи 10 настоящего Федерального закона».

**Теоретическая значимость результатов исследования**. Теоретическая значимость заключается в том, что автором внесен вклад в учение о субъектах гражданского права (в части формулирования понятия гражданско-правового положения оценщика и его структуры); в научные знания о договорных конструкци-

ях (в части применения рамочного договора на проведение оценки для выполнения функции «акредитации» оценщиков); в учение о межотраслевых связях гражданского права (в части соотношения правовых норм об оценочной услуге, оказываемой оценщиком, работающего по гражданско-правовому и трудовому договорам, и в части межотраслевого правового регулирования кадастровой оценки, выполняемой оценочной организацией).

**Практическая значимость результатов исследования.** Практическая значимость исследования обусловлена тем, что содержащиеся в нем выводы и рекомендации могут быть использованы в дальнейшем при совершенствовании норм гражданского законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, а также могут служить основой для более широких исследований в сфере указанных правоотношений.

Материалы диссертации могут использоваться в процессе чтения лекций и проведения семинарских занятий по гражданскому праву и предпринимательскому праву, а также по специальному курсу «Правовое регулирование оценочной деятельности».

Материалы диссертационного исследования могут применяться в работе юристов-практиков, оценочных организаций, оценщиков, сотрудниками государственных и муниципальных органов.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.**

Диссертация обсуждалась на заседании кафедры гражданского права юридического факультета ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» и была рекомендована к защите.

Основные положения диссертации апробированы в процессе преподавания курса «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности», а также курса «Правоведение» в Институте управления, экономики и финансов КФУ. Кроме того, результаты исследования были представлены в выступлениях на научно-практических конференциях.

Основные положения и выводы отражены в научных статьях, в том числе в ведущих рецензируемых изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной

комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для опубликования основных результатов диссертационных исследований на соискание ученых степеней кандидата и доктора наук, а также в журнале, включенном в базу данных Scopus.

**Структура диссертации** обусловлена темой, целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка использованных нормативных правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.