

# Федеральный закон об оценочной деятельности — источник гражданского права

**Ф**едеральный закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон об оценочной деятельности) регулирует порядок осуществления профессиональной деятельности независимого оценщика, направленной на определение стоимости объектов гражданских прав (объектов оценки), для введения их владельцами в гражданский оборот или использование результата оценочной деятельности в иных целях (например, для налогообложения), содержит комплексную совокупность норм различных отраслей права.

Статья 1 Федерального закона об оценочной деятельности приводит открытый перечень федеральных законов<sup>1</sup>, иных нормативных правовых актов РФ, в соответствии с которыми осуществляется оценочная деятельность. Например, согласно абз. 2 п. 1 постановления Правительства РФ от 5 мая 2017 г. № 528 (далее — Постановление Правительства РФ № 528) согласование сделок с недвижимым имуществом предприятия, подведомственного Министерству обороны РФ, Управлению делами Президента РФ, а также предприятия, за которым закреплено имущество, расположенное в границах морских портов, подведомственного Федеральному агентству морского и речного транспорта, в отношении закрепленного за этими предприяти-

**Березин  
Дмитрий Александрович,**  
преподаватель кафедры  
гражданско-правовых дисциплин  
Московского  
финансово-юридического  
университета (МФЮА),  
искатель ученой степени  
кандидата юридических наук  
*maestro2703@mail.ru*

**Berezin Dmitry A.,  
Lecturer of the Department  
of Civil and Legal Disciplines  
of the Moscow University  
of Finance and Law (MFUA),  
Applicant for the degree  
of Candidate of Legal Sciences**

ями в хозяйственном ведении такого недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, стоимость которого превышает 150 млн рублей, кроме сделок, связанных с передачей указанного имущества в аренду, осуществляется соответственно Министерством обороны РФ, Управлением делами Президента РФ или Федеральным агентством морского и речного транспорта на основании решения Правительства РФ, Председателя Правительства РФ или решения, принимаемого по его поручению первым заместителем Председателя Правительства РФ или заместителем Председателя Правительства РФ.

Таким образом, введению имущества в гражданский оборот органи-

зациями, которые подведомствены федеральным органам исполнительной власти РФ, предшествует оценочная деятельность, в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности, направленная на определение стоимости данного имущества, с целью защиты прав и законных интересов участников правоотношений.

Федеральный закон об оценочной деятельности предоставляет право владельцам объектов оценки, в числе которых Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования (далее — публичные образования), для определения стоимости этих объектов привлекать независимого оценщика (ст. 6). Условием вовлечения в гражданский оборот имущества, принадлежащего полностью или частично публичным образованиям, служит обязательная оценка этого имущества<sup>2</sup> (ч. 1 ст. 8).

Государство и другие публичноправовые образования приобретают для себя гражданские права и создают гражданские обязанности, т.е. реализуют свою дееспособность, через свои органы (органы государственной власти или органы местного самоуправления), действуют в рамках их компетенции, установленной актами о статусе этих органов (п. 1 и 2 ст. 125 ГК). Но в результате их действий участниками гражданских правоотношений становятся именно публично-правовые образо-

<sup>1</sup>См. подробно: Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в корпоративных правоотношениях // Юрист. 2015. № 15. С. 22; Березин Д.А., Маркина М.В. Место оценочной деятельности в гражданских правоотношениях // Нотариус. 2014. № 7. С. 18. ■ <sup>2</sup> Березин Д.А., Маркина М.В. Указ. соч. С. 19.

вания в целом, а не их властные органы<sup>3</sup>.

Под предприятиями, подведомственным федеральным органам исполнительной власти, о которых упоминает постановление Правительства РФ № 528, следует понимать федеральные государственные унитарные предприятия. Создавший такое предприятие единоличный учредитель (публичный собственник) сохраняет за собой право собственности на переданное предприятию и приобретенное им в ходе своей деятельности имущество, тогда как само предприятие как самостоятельное юридическое лицо в силу закона наделяется лишь определенным ограниченным вещным правом, по сути используя чужое имущество<sup>4</sup>.

Таким образом, Федеральный закон об оценочной деятельности определяет публичные образования субъектами гражданско-правовых отношений, от имени которых в правоотношениях выступают органы государственной (муниципальной) власти и созданные ими коммерческие организации. Порядок и условия наделения полномочиями представителей публичных образований, на участие от их имени в гражданско-правовых отношениях, устанавливается федеральными законами и иными нормативными правовыми актами. Существенным условием отчуждения имущества, принадлежащего на праве собственности публичному образованию, является определение стоимости этого имущества в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности. Например, унитарные предприятия, подведомственные Мини-

стерству обороны РФ, Управлению делами Президента РФ, Федеральному агентству морского и речного транспорта, могут по поручению собственника совершать сделки купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении этого предприятия, если стоимость этого имущества, определенная независимым оценщиком, составляет менее 150 млн рублей. В противном случае от имени продавца выступают органы исполнительной власти.

Об участии публичных образований в правоотношениях, связанных с осуществлением оценочной деятельности, говорится в одном наименовании главы III «Государственная кадастровая оценка» рассматриваемого закона.

Под государственной кадастровой оценкой следует понимать «деятельность, осуществляемую региональными и местными органами исполнительной власти, в которую привлекается независимый оценщик, направленную на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости для внесения о ней сведений в государственный кадастр недвижимости, с целью налогообложения, установления арендной платы недвижимого имущества, находящегося в собственности публичных образований, а также в иных целях, предусмотренных законодательством РФ»<sup>5</sup>.

«... на примере государственной кадастровой оценки (ст. 24.11. Федерального закона об оценочной деятельности) мы видим, что подготовка отчета является лишь одной из разновидностей административных

процедур, составляющих процесс установления кадастровой стоимости, и свое значение в виде величины, применимой для предусмотренных законодательством целей, указанная стоимость приобретает только после ее утверждения актом субъекта Российской Федерации и внесения в государственный кадастр недвижимости»<sup>6</sup> (И.В. Панова, А.В. Тимофеев).

Результат государственной кадастровой оценки следует рассматривать как ненормативный правовой акт, принятый, обсужденный и утвержденный органом государственной власти субъекта РФ, вступающий в силу по истечении определенного времени после его официального, открытого опубликования<sup>7</sup>.

Таким образом, выявляются правоотношения административного характера, регулируемые нормами Федерального закона об оценочной деятельности и другими нормативными правовыми актами. Однако результат государственной кадастровой оценки, который включает в себя результат оценочной деятельности — кадастровую стоимость, содержащуюся в отчете об оценке, составленный независимым оценщиком, переданный заказчику — представителю публичного образования, используется последним не только в целях налогообложения, но и для установления цены гражданско-правовых сделок. Например, из кадастровой стоимости, определенной независимым оценщиком, может исходить размер арендной платы и выкупной цены недвижимого имущества, передаваемого в аренду или в собственность на воз-

<sup>1</sup>Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. М. : Статут, 2010. С. 287. ■ <sup>2</sup> Там же. С. 251 (автор – Е.А. Суханов). ■ <sup>3</sup> Березин Д.А. Оценочная деятельность : учебное пособие / под ред. М.В. Маркиной. М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. С. 31 ; Березин Д.А., Маркина М.В. Государственная кадастровая оценка // Юрист. 2016. № 19. С. 15. ■ <sup>4</sup> Панова И.В., Тимофеев А.В. О понятии и содержании оценочной деятельности как объекта административно-правового регулирования // Мировой судья. 2015. № 9. С. 35–40. ■ <sup>5</sup> Березин Д.А., Маркина М.В. Государственная кадастровая оценка // Юрист. 2016. № 19. С. 19.

мездной основе публичными образованием.

В отношении объекта оценки, находящегося в собственности публичных образований, договор на проведение оценки может быть заключен лишь с волеизъявления на то собственника лицом, уполномоченным на данные действия публичным образованием (ч. 5 ст. 10 Федерального закона об оценочной деятельности). Установленное ограничение на заключение договора на проведение оценки оценщиком с лицом, не уполномоченным собственником объекта оценки на данные действия, в отношении имущества, принадлежащего полностью или частично публичному образованию, свободно вовлекаемого в гражданский оборот, непонятно<sup>9</sup>.

Таким образом, заключение договора на проведение оценки представителем публичного собственника имущества, в отношении которого публичным образованием принято решение об установлении стоимости этого имущества, с независимым оценщиком представляет собой гражданско-правовые отношения, порядок возникновения, изменения и прекращения которых регулируется Федеральным законом об оценочной деятельности.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Федеральный закон о государственной кадастровой оценке). В соответствии с данным законом государственную кадастровую оценку планируется проводить исключительно бюджетным учреждением по решению уполномоченного органа субъекта РФ.

В отличие от положений Федерального закона об оценочной деятельности, законодательные нововведения исключают из числа участников государственной кадастровой оценки главного исполнителя работ по определению кадастровой стоимости — независимого оценщика<sup>10</sup>. В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие статьей 24.12–24.17, содержащихся в главе III «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона об оценочной деятельности, определяющих порядок проведения государственной кадастровой оценки, от принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки до утверждения ее результатов, приостановлено.

Таким образом, выявляется исключение норм, определяющих действия административно-правового характера, из содержания Федерального закона об оценочной деятельности.

Постановление Правительства РФ № 528 вид стоимости, из которой предполагается установить цену договора купли-продажи недвижимого имущества, отчуждаемого публичным образованием, не определяет. Статья 3 Федерального закона об оценочной деятельности приводит четыре вида стоимостей: рыночную стоимость, кадастровую стоимость, ликвидационную стоимость, инвестиционную стоимость. Данный перечень не исчерпывающий, поскольку ч. 1 рассматриваемой статьи отсылает к федеральным стандартам оценки, обязательным к применению при определении стоимости

объекта оценки оценщиком, которыми могут быть предусмотрены иные виды стоимости. Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, следует обратиться к ч. 1 ст. 7 Федерального закона об оценочной деятельности, которая «устанавливает презумпцию определения рыночной стоимости при проведении оценки объектов оценки»<sup>10</sup>.

Таким образом, цена договора купли-продажи имущества, отчуждаемого коммерческими организациями, уполномоченными собственниками этого имущества — публичными образованиями, исходит из рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности, применяемой участниками гражданского оборота в целях совершения товарообмена.

Законодательные нововведения, в связи со вступлением в силу Федерального закона о государственной кадастровой оценке, исключают положения о государственной кадастровой оценке, определяющие действия административно-правового характера, из содержания Федерального закона об оценочной деятельности. В связи с этим в содержании Федерального закона об оценочной деятельности остаются разделы, определяющие общие положения об оценочной деятельности; основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления; регулирование оценочной деятельности и деятельно-

<sup>9</sup> Березин Д.А. Право на проведение оценки имущества, отчуждаемого публичным образованием // Российский судья. 2016. № 1. С. 15–19. ■ <sup>10</sup> Березин Д.А., Маркина М.В. Государственная кадастровая оценка // Юрист. 2016. № 19. С. 17. ■ <sup>11</sup> Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный) / М.: Юстицинформ, 2009. С. 45.

сти саморегулируемых организаций оценщиков. Таким образом, Федеральный закон об оценочной

деятельности, порядок организации товарообмена, путем определения стоимости объектов гражданских

прав, для их введения в гражданский оборот, можно отнести к объектам гражданского права [ЮМ](#)

#### Литература

1. Березин Д.А. Место оценочной деятельности в гражданских правоотношениях / Д.А.Березин, М.В.Маркина // Нотариус. 2014. № 7. С. 18–21.
2. Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в корпоративных правоотношениях / Д.А.Березин // Юрист. 2015. № 15. С. 22–28.
3. Березин Д.А. Оценочная деятельность : учебное пособие / Д.А.Березин; под ред. М.В.Маркиной. М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. 146 с.
4. Березин Д.А. Право на проведение оценки имущества, отчуждаемого публичным образованием / Д.А.Березин // Российский судья. 2016. № 1. С. 15–19.
5. Березин Д.А. Государственная кадастровая оценка / Д.А.Березин, М.В.Маркина // Юрист. 2016. № 19. С. 15–19.
6. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный) / Борисов А.Н. М. : Юстицинформ, 2009. 475 с.
7. Панова И.В., Тимофеев А.В. О понятии и содержании оценочной деятельности как объекта административно-правового регулирования / И.В.Панова, А.В.Тимофеев // Мировой судья. 2015. № 9. С. 35–40.
8. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. М. : Статут, 2010. 1208 с.