

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»»

Законопроектом предусматривается внесение ряда изменений в порядок функционирования субъектов Российского рынка оценочных услуг с целью приведения рынка в соответствие с действующим законодательством и логикой делового оборота, повышения эффективности и качества услуг, укрепления престижа профессии оценщика, его ответственности перед потребителями.

Отдельные положения принятого в 1998 году Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее ФЗ-135) с изменениями и дополнениями, внесёнными позднее, находятся сегодня в противоречии с п. 1 ст. 23 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 23 ГК РФ, оценщик, будучи физическим лицом и одновременно, согласно ФЗ № 135, являясь субъектом профессиональной деятельности на рынке оценочных услуг, не вправе заниматься предпринимательской деятельностью без соответствующей государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Зарегистрировавшись, он автоматически теряет статус субъекта профессиональной деятельности и становится субъектом предпринимательской деятельности в области оценки. Одновременно оценщик перестает быть субъектом оценочной деятельности - оценщиком, поскольку таковыми являются, согласно ст. 4 № 135-ФЗ, исключительно физические лица.

Определение субъекта предпринимательской деятельности дано в п. 3 ст. 2 ФЗ- № 315 "О саморегулируемых организациях". Однако определения субъекта предпринимательской деятельности на рынке оценочных услуг в законодательстве отсутствует, в т.ч. и в 135-ФЗ. Парадокс ситуации

заключается в том, что тысячи юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, работающих на рынке оценочных услуг, субъектами этого рынка формально не являются. Потребители оценочных услуг не могут заключать коммерческие договора с оценщиками-физическими лицами, поскольку те не являются субъектами предпринимательской деятельности. Договора на проведение оценки заключаются с юридическими лицами, которые, в свою очередь, нанимают оценщиков для работы по трудовым договорам.

Как уже отмечено выше, юридические лица по действующему сегодня законодательству субъектами оценочной деятельности не являются. Их права и обязанности в основном лежат за пределами правового поля Федерального закона № 135-ФЗ. При этом именно на юридических лиц, работающих в сфере оценки, приходится подавляющее большинство заключённых договоров на проведение оценки объектов оценки. Потребители услуг, в т.ч. и государственные структуры, предпочитают иметь коммерческие отношения в сфере оценки имущества не с индивидуальными предпринимателями, а с юридическими лицами.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, не являясь субъектами на рынке оценочных услуг, по этой причине не могут объединяться в саморегулируемые организации в сфере оценки со всеми вытекающими отсюда последствиями для рынка и экономики в целом.

В свою очередь, взаимоотношения оценщиков-физических лиц и их работодателей лежат в рамках трудового законодательства, и регулируется Трудовым Кодексом Российской Федерации. И оценщик, как наёмный работник, и его работодатель обязаны прежде подчиняться требованию ТК РФ, и во вторую очередь – законодательству в сфере оценки. И здесь, благодаря несовершенству № 135-ФЗ, существует ряд противоречий. Например, оценщик не может и не должен отвечать перед заказчиком за исполнение договора, которого он не заключал, а заключил его работодатель.

Отсюда возникают различные конфликтные ситуации, не идущие на пользу ни самому рынку, ни потребителям услуг.

Ответственность перед потребителями услуг при существующей редакции № 135-ФЗ является размытой, что даёт почву для злоупотреблений со стороны отдельных представителей оценочного сообщества. Страхование ответственности оценщиков также на практике не работает, т.к. страхуется по закону гражданская ответственность, которую оценщик-физическое лицо не может нести, поскольку не является субъектом гражданских отношений.

Предлагаемые изменения устраняют подобную правовую коллизию. Опираясь на п. 3 ст. 2 ФЗ № 315 субъектами предпринимательской деятельности в сфере оценки становятся юридические лица или зарегистрированные в установленном порядке индивидуальные предприниматели, а субъектами профессиональной деятельности останутся оценщики-физические лица.

Таким образом, будут устранены противоречия между Гражданским Кодексом Российской Федерации и № 135-ФЗ. Став субъектами рынка оценочных услуг юридические лица получают возможность объединяться в саморегулируемые организации, а конкуренция на рынке оценочных услуг заставит их страховать свою гражданскую ответственность перед потребителями. Именно размер страхового покрытия вполне может быть одним из серьёзных конкурентных преимуществ, что благотворно скажется на качестве оказываемых услуг.

Предлагаемые изменения на законодательном уровне закрепят то, что сегодня является повсеместной деловой практикой – заключение договоров на проведение оценки с полноправным субъектом рынка оценочных услуг, способного нести гражданскую ответственность перед потребителями.

Остальные изменения, вносимые в №135-ФЗ, затронут терминологические аспекты. Будут уточнены отдельные термины и определения, удалены отдельные излишние положения. Например, норма о назначении эксперта в области оценки судом в статье 9 дублирует

соответствующие нормы процессуальных кодексов, никак не меняя суть или порядок регулируемой деятельности. Более того, ФЗ № 135 не является законом, регулирующим деятельность судов, потому предлагается эти нормы из текста закона исключить.

Поскольку на рынке оценочных услуг появится новый субъект оценочной деятельности, изменения в законе подразумевают включение дополнительных прав и обязанностей нового субъекта. Одновременно перераспределяются права и обязанности между исполнителем оценки в рамках коммерческих договоров с заказчиком оценочных услуг и оценщиком-физическим лицом, наёмным работником, субъектом профессиональной деятельности.

Законопроект также предусматривает некоторые уточнения в рамках взаимоотношений саморегулируемых организаций в сфере оценки (СРОО) и их членов. Согласно ФЗ № 315 и № 135-ФЗ СРОО осуществляют в отношении своих членов функции административного контроля их деятельности. СРОО обладают в отношении членов СРОО административными полномочиями, правом объявлять им предупреждения, взыскания, налагать на членов СРО штрафы, а также исключать членов СРОО с фактической последующей трёхлетней дисквалификацией оценщика.

С целью защиты членов СРОО от возможного административного произвола в 135-ФЗ вносится поправка, предписывающая СРОО при осуществлении ими своих административных полномочий в отношении членов СРОО руководствоваться нормами Административного Кодекса РФ.

Реализация законопроекта не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.