В диссертационный совет Д 521.037.02
при НОУ ОВО
«Российская академия адвокатуры и
нотариата»,
105120, г. Москва, Малый
Полуярославский переулок, д. 3/5,
строение 1.

ОТЗЫВ

официального оппонента Залавской Ольги Михайловны кандидата юридических наук, доцента кафедры гражданского права и процесса Оренбургского института ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина (МГЮА)»
о диссертации **Незнамовой Аллы Андреевны**
«Гражданско-правовое регулирование возмездного оказания оценочных услуг в Российской Федерации», представленной на соискание ученой степени кандидата наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Актуальность темы исследования. Диссертационное исследование Аллы Андреевны Незнамовой «Гражданско-правовое регулирование возмездного оказания оценочных услуг в Российской Федерации» посвящено исследованию проблем, имеющих большое теоретическое и практическое значение.

Правовые особенности формирования цены (стоимости) и размера встречного предоставления обнаруживаются посредством выделения двух моделей оценивания. Если, согласно первой модели, потенциальные правопреемники и правопредшественники самостоятельно пытаются определить стоимость предаваемых благ или размер встречного предоставления, то по второй модели предполагается обращение к мнению третьего лица-арбитра, чья справедливость, компетентность, а в результате и достоверность, не вызывают сомнений. Под этой моделью оценивания предлагается понимать независимую оценку, а её проведение может быть поручено специалистам – лицам, обладающим профессиональными познаниями в области оценки имущества. Опосредуется данная модель отношениями оказания оценочных услуг. В тех случаях, когда участник

Входящий
№ 05/04-18/90-ба

имущественных отношений не обладает свободой волеизъявления, обращение к независимой оценке признается нормативно обязательным.

В условиях развития рыночных механизмов товарообмена оценочная деятельность направлена на сбалансирование интересов участников имущественных правоотношений. Оценочная деятельность по своей поведенческой природе представляет проведение лицом, обладающим профессиональными познаниями в области оценки имущества, независимой оценки, направленной на установление в отношении исследуемых объектов рыночной или рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной иной стоимости.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке), принятый в 1998 году, со временем претерпел множество изменений. Вместе с тем, по-прежнему, приемы правового регулирования, юридическая лексика Закона об оценке, настойчиво подвергаются критике, как со стороны представителей юридического сообщества, так и представители экономической науки; мы получаем совершенно невиданный в мировой оценочной практике правовой институт противоречивого содержания.

Цели и задачи работы. Задачи исследования, сформулированные как в диссертации, так и в автореферате, отвечают общему замыслу и теме диссертации, сформулированы с учетом заявленной цели, состоящей в выработке совокупности теоретических представлений о правовом регулировании общественных отношений по оказанию возмездных оценочных услуг. Большая часть поставленных задач предопределила формулировки названий структурных частей диссертации, содержательное наполнение которых находится в логическом соответствии с заявленными названиями. Исходя из поставленной цели, вполне логичными и обоснованными представляются объект и предмет исследования.

Научная новизна исследования выражается, прежде всего, в конструировании таких гражданско-правовых понятий как «оценочная услуга», «договор возмездного оказания оценочных услуг», «предмет

договора оценочной услуги». Автором предложена классификация оценочных услуг, сформированы критерии оценки их качества. Это в целом позволило предложить целостное научное представление о модели гражданско-правового регулирования оказания оценочных услуг.

Структура диссертационной работы состоит из введения, трех глав, состоящих из 9 параграфов, заключения и списка использованной литературы, что позволило автору полностью раскрыть тему исследования.

В первой главе автор последовательно, через специальный метод познания, через понятие оценочной услуги и определение ее природы, рассмотрение системы источников правового регулирования, обобщает доктринальные и законодательные положения о правовом регулировании оценочных услуг.

Вторая глава посвящена исследованию договора, опосредующего оказание оценочных услуг. В главе от рассмотрения субъектов и элементов договора возмездного оказания услуг, содержания договора и его существенных условий диссертант переходит к выработке критериев оценки качества оценочных услуг.

В третьей главе анализируются теоретические аспекты гражданско-правовой ответственности за неисполнение обязательств по оказанию оценочных услуг, основания привлечения к ответственности, критерии надлежащего исполнения оценщиком обязательств по проведению оценки. При рассмотрении особенностей урегулирования споров в сфере оказания оценочных услуг обосновывается повсеместное применение досудебного претензионного порядка их разрешения.

Проведенное А.А. Незнамовой исследование выполнено на основе анализа достаточного объема юридической и специальной литературы в сфере оценочной деятельности. Автор рассмотрел и проанализировал, как нормативные правовые акты в указанной сфере, так, и, в достаточной мере, их правореализацию через судебную практику, договорные отношения в области проведения оценки, корпоративную практику профессиональных

образований, что дает основания полагать о достоверности и полноте данной исследовательской работы.

В диссертации также содержится большое количество выводов, которые могут быть полезны для развития отечественной теории гражданского права, а также послужат проведению последующих исследований в сфере оценочной деятельности, оказания оценочных услуг, надлежащего исполнения обязательств по оказанию оценочных услуг (проведению оценки). Безусловно, данное исследование, имеет и высокую практическую значимость, результаты которого могут быть использованы не только в учебном процессе, но и в банковской и страховой деятельности.

Диссертационная работа имеет высокую степень апробации, основные результаты которой опубликованы и отражены в 22 печатных работах автора, 10 из которых в научных журналах, рекомендованных ВАК РФ, 2 в международных зарубежных изданиях.

Проведенное исследование позволило сформулировать и обосновать ряд новых или содержащих элементы новизны положений. Эти положения не всегда бесспорны, однако они демонстрируют научную самостоятельность соискателя и его способность творчески подходить и пытаться разрешить достаточно сложные проблемы в науке гражданского права. К ним, в частности, можно отнести следующие положения.

Соискателем в 1 положении, выносимом на защиту, предпринята попытка конструирования понятия «оценочная услуга» и определение его значения как правовой категории (с.8 автореф. дисс., с. 9 дисс.).

Сформулированы характерные признаки оценочной услуги (с. 175 дисс.)

В 3 положении, выносимом на защиту, выявлено соотношение понятий «оценочная деятельность», «услуга», «оценочная услуга» (с. 9 автореф. дисс., с. 10 дисс.).

Заслуживает поддержки утверждение, что в качестве заказчика в договоре возмездного оказания оценочных услуг могут выступать любые заинтересованные физические и юридические лица, а также публичные

образования, а не только собственники имущества, предъявляемого к оценке (4 положение). Следует согласиться с автором, что законодательные преимущества публичных образований перед другими участниками гражданского оборота противоречат основополагающим принципам гражданского права и самой природе гражданско-правовых отношений (с. 10, 18 автореф. дисс., с. 10-11дисс.).

Также в свете несогласованности норм, регулирующих отношения по проведению независимой оценки, представляется ценным констатация для исполнителя оценочной услуги двойственного характера: оценщик как субъект профессиональной деятельности и юридическое лицо, в трудовых отношениях с которым состоит оценщик (с. 18-19 автореф. дисс.).

Выделены характерные черты, определяющие правовой статус оценщика и предложено авторское определение понятия «оценщик» как «физическое лицо, обладающее специальными знаниями и навыками в области оценки имущества и отвечающее требованиям допуска к профессии, осуществляющее профессиональную деятельность в сфере оценочной деятельности в соответствии с принципами независимости и соблюдения правил профессиональной этики» (с. 10-11 автореф. дисс., с. 11-12 дисс.).

Необходимо отметить, что предложенные А.А. Незнамовой критерии оценки качества оказания оценочных услуг (с. 12 автореф. дисс., с. 13 дисс.) носят не только теоретический абстрактный характер, но и практический, что видно из 8 положения, выносимого на защиту, где автором отмечены особенности, возникновения различного риска профессиональной ответственности в зависимости от направления осуществления им оценочной деятельности, а также предложен способ управления данными рисками. Данный вывод полезен, не только при возникновении договорных отношений между оценщиком и страховой компании, но и для, договорных отношений по определению стоимости объектов гражданских прав (с.10 автореф. дисс., с.10 дисс.).

Вместе с тем, несмотря на то, что в целом диссертация заслуживает положительной оценки, в работе встречаются отдельные положения,

вызывающие вопросы и требующие соответствующих уточнений. В связи с этим в ходе публичной защиты интерес будут представлять ответы соискателя на следующие вопросы.

1. В структуре работы допущена логическая ошибка, поскольку в наименования параграфов «Существенные условия договора возмездного оказания оценочных услуг» и «Содержание договора возмездного оказания оценочных услуг» соотносятся как часть и целое.

Однако экспертиза параграфа «Содержание договора возмездного оказания оценочных услуг» обнаружила несоответствие наименование параграфа исследуемым задачам. Так, третий параграф второй главы «Содержание договора возмездного оказания оценочных услуг» посвящен подробному анализу прав и обязанностей сторон договора (что и констатируется в автореферате соискателем (с. 21 автореф. дисс.). Права и обязанности представляет содержание правоотношения, а виды условий договора составляют содержание договора. Обычные и случайные условия договора оказания оценочных услуг в работе не выделяются.

2. Представляется ошибочным отнесение автором к нормативным актам внутренних документов и регламентов (корпоративных актов) саморегулируемых организаций оценщиков, а именно: правил, стандартов, методических рекомендаций (с. 55-56 дисс.), в том числе и саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

3. Незнамова А.А. справедливо констатирует, что в обязательствах по оказанию оценочных услуг особого внимания заслуживает вопрос субъектного состава сторон (с. 59 дисс.). Ценным представляется общий подход о дифференцированном правовом регулировании отношений с участием частнопрактикующего оценщика и оценщика - работника юридического лица, а также утверждение, что услугодателем (исполнителем) по договору возмездного оказания оценочных услуг выступает оценщик - субъект профессиональной деятельности или

юридическое лицо, в трудовых отношениях с которым состоит оценщик (с. 65 дисс., с. 18-19 автореф. дисс).

В связи с этим требует разрешения вопрос: является ли оценщик, будучи работником при проведении оценки, участником гражданско-правовых отношений, на которого возлагается риск привлечения его к договорной или деликтной ответственности в связи с осуществлением профессиональных обязанностей?

4. В 7 положении усматривается противоречие, которое необходимо устранить.

Диссертант в 7 положении утверждает о необходимости «уточнения существенных условий договора с указанием на предмет, цену, срок оказания оценочной услуги». Однако далее предлагает изложить ст. 10 Закона об оценочной деятельности в следующей редакции: «При заключении договора на проведение оценки между заказчиком оценки и оценщиком либо юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, должны быть достигнуто соглашение: по виду определяемой стоимости объекта оценки; о размере денежного вознаграждения за проведение оценки; о сроке исполнения договора» (с. 12 автореф. дисс., с.12-13 дисс.).

Складывается представление о допускаемом автором тождестве условий о виде определяемой стоимости и предмете договора.

5. На с. 87-95 соискатель, анализируя категорию «объект оценки» и соотнося её с объектами гражданских прав, поименованными в статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации, справедливо указывает на архаичность нормы Закона об оценке. Однако в аргументации использует ложный тезис о том, что существуют некие объекты гражданских прав, изъятые из гражданского оборота.

6.Оппонент не может согласиться с выводом, изложенным в 8 положении, где критерии качества оказания оценочных услуг диссертант связывает с решением основной задачи — удовлетворение заказчика или

«потребителей отчета об оценке». В качестве критериев качества названы: соответствие отчета оценке Закону об оценочной деятельности и стандартам оценки; стоимость объекта оценки, рекомендуемая оценщиком для целей совершения сделки, должна удовлетворять потребителя оценочной услуги в процессе ее использования; соответствие отчета об оценке индивидуальным запросам заказчика (с. 12, 22 автореф. дисс., с.13, 137-138,182 дисс.).

Таким образом, предложенные критерии качества оценочных услуг, по мнению оппонента, лишены юридического содержания. Индивидуальное впечатление или удовлетворение предложено вместо элементов надлежащего исполнения обязательств (субъекты исполнения, предмет, способ, место, срок).

7. Автором в работе уделяется большое внимание исследованию саморегулирования оценочной деятельности, а также взаимодействия оценщика и саморегулируемой организации, анализу правоприменительной практики по поводу членства в саморегулируемой организации оценщиков (с. 55-57, 70-75 дисс.).

Однако конструкция обязательного корпоративного участия в саморегулируемой организации, как допуск к профессии для граждан, профессиональная деятельность которых связана с оценочной деятельностью по трудовому договору, т.е. членство в саморегулируемой организации, не представляется ли излишним или ошибочным?

8. Соискателем в 6 положении предложена новая редакция п. 2 ст. 16 Закона об оценочной деятельности: «Проведение оценки объекта оценки не допускается, если в течение последних 24 месяцев: – в отношении объекта оценки оценщик имел или имеет вещные или обязательственные права вне договора; – оценщик являлся или является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика», а также редакция п. 5 ст. 16 Закона об оценочной деятельности: «Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имело или имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является

аффилированным лицом заказчика в течение последних 24 месяцев, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации» (с. 11-12 автореф. дисс., с.12 дисс.).

Чем объясняется выбор продолжительности в 24 месяца? Обоснование этой давности не обнаружено в работе. Кроме того, исчисление двухгодичного срока месяцами не соответствует гражданско-правовой традиции.

При этом следует подчеркнуть, что указанные критические замечания в определенной степени носят дискуссионный, субъективный характер и не колеблют общей положительной оценки диссертационного исследования, его теоретической и практической значимости. В целом следует отметить, что предлагаемое диссертационное исследование посвящено актуальным вопросам, ранее в таком виде не подвергающимся изучению.

Работа свидетельствует о творческом подходе автора к решению выбранной научной проблемы. Обширный анализ российской научной литературы, законодательства, судебной, договорной и корпоративной практики, сами по себе имеет огромную ценность и является продолжением лучших традиций российской правовой науки.

Стиль изложения материала диссертации характеризуется смысловой законченностью, целостностью и связностью. Автор в основном обеспечил точность словоупотреблений, что позволило практически исключить лексические ошибки, лишающие научный текст ясности изложения.

Диссертация представлена в виде специально подготовленной рукописи, является единолично выполненным и завершенным исследованием. Предложенные автором новые решения аргументированы и научно обоснованы, критически оценены по сравнению с другими известными ранее решениями.

Публикации автора, автореферат диссертации отражают основное ее содержание, включают в себя все атрибуты такого рода научных исследований.

По актуальности исследования, уровню научной новизны, степени обоснованности, достоверности и значимости выводов для цивилистической науки, а также решения образовательных задач диссертационное исследование Аллы Андреевны Незнамовой на тему «Гражданско-правовое регулирование возмездного оказания оценочных услуг в Российской Федерации» соответствует требованиям, предъявляемым абз. 2 п. 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842, а его автор — Незнамова Алла Андреевна, заслуживает присуждение ему искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности
12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право (юридические науки).

Официальный оппонент

кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского права и процесса
Оренбургского филиала (института)
«Московский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» О.М. Залавская

27 марта 2018 г.

Оренбургский филиал (институт) федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Комсомольская, 50
тел. 8(3532) 31-99-11, адрес электронной почты: post@oimsla.edu.ru , веб-сайт: http://oimsla.edu.ru/

Подпись Залавской О.М. удостоверяю
Инспектор по кадрам Кримина А.М.