**О значении правового анализа объекта оценки**

**при осуществлении оценочной деятельности**

В связи с поступающими запросами относительно различных ситуаций, возникающих в оценочной деятельности при проведении оценки, хочется обратить внимание на следующие аспекты взаимосвязи права и оценочной деятельности, на которые, как показывает практика, оценщики зачастую внимания не обращают, что приводит к ошибкам и нарушениям законодательства об оценочной деятельности при составлении отчётов.

Зачастую возникают ситуации, когда оценщики делают не в полной мере обоснованный вывод относительно прав лица на оцениваемый объект. В частности, такие ситуации могут возникать когда:

- заказчик оценки сообщает устные сведения относительно полного объема прав и(или) обременений объекта оценки и не предоставляет полного комплекта документов, подтверждающих информацию о правах (обременениях) объекта. Между тем, беглый правовой анализ позволяет сделать вывод о том, что сообщенная заказчиком информация не может соответствовать действительности в силу прямых ограничений закона.

Такие ситуации возникают, например, в случаях владения объектами, ограниченными в обороте, когда фактическое обладание таким объектом не означает, что владелец имеет законное право распорядиться им. Иными словами, само по себе нахождение объекта у заказчика не означает, что заказчик имеет право совершить сделку с данным объектом. Эта ситуация вступает в прямое противоречие с законом, особенно если отчет составляется в целях совершения сделки.

- не уделяется достаточно внимания правовому статусу обременений объектов. Например, нежилое помещение обременено договором аренды, заключенному много лет назад; при этом арендатор объекта давно объект не занимает или вообще ликвидирован, тогда как в едином государственном реестре прав запись об обременении сохранилась и вовремя не была прекращена. В этом случае необходимо принимать во внимание, что наличие такого обременения делает невозможным заключение в отношении объекта долгосрочных договоров аренды, а снятие подобного обременения (в зависимости от имеющихся документов) может стать чрезвычайно ресурсоемким процессом.

Правовой анализ в этом случае даст потенциальному покупателю такого объекта представление о необходимых действиях. Однако представляется, что подобного рода «проблема» объекта должна найти свое отражение не только в заключении по результатам правового due diligence, но и – в обязательном порядке! – в отчете об оценке.

- не проводится должный анализ нормативно-правовых актов, распространяющих свое действие на объект оценки: «например, не анализируются градостроительные регламенты и в целом правила землепользования и застройки в части учета местоположения участка как не просто его адреса, а как отнесения к конкретной зоне»[[1]](#footnote-1).

В этой связи специалисты выделяют, например, «ошибки, связанные с незнанием российского законодательства и политики в области земельно-имущественных отношений»[[2]](#footnote-2).

- используются недействующие нормативные акты. В этой связи представляется правильным тщательно анализировать нормативную базу, как действующую на момент оценки, так и, в случае необходимости, – законодательство, действовавшее ранее, например, в период приобретения объекта оценки. На это обращают внимание также специалисты в области судебной экспертизы[[3]](#footnote-3).

Так, Федеральным законом от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» внесены важнейшие изменения в Гражданский кодекс РФ, касающиеся залога. Пунктами 1, 2 ст. 3 данного Федерального закона предусмотрено, что он вступает в силу с 1 июля 2014 года, тогда как положения абзаца второго пункта 2 статьи 339 Гражданского кодекса РФ о возможности описания в договоре залога предмета залога путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенных рода или вида применяются с 1 января 2015 года.

Приведенный перечень не является исчерпывающим, а лишь характеризует некоторые из возможных ситуаций, в которых привлечение юриста поможет сделать отчет об оценке наиболее полным и предоставляющим потребителю оценочных услуг максимум информации. Конечно, в большинстве случаев оценщики, не имеющие желания или возможности проводить подробный юридический анализ, ограничиваются оговоркой в отчете об оценке о том, что «правовой анализ объекта не проводился», что законодательству не противоречит. Однако представляется, что ряд заказчиков готовы доплатить за полный отчет об оценке, в котором учтены риски, связанные с правовым статусом объекта и особенности действующего законодательства, оказывающие влияние на стоимость.

Исходя из изложенного следует сделать вывод о том, что правовой анализ объекта оценки имеет чрезвычайно важное значение для оценочной деятельности. Оценщикам при проведении оценки во избежание негативных последствий и ошибок в отчетах следует привлекать профессионального юриста к проведению оценки в случае возникновения каких-либо сомнений в части правового статуса объекта оценки, вопросов в части применимого законодательства или иных ситуаций, для разрешения которых потребуется компетенция юриста.

1. *Волович Н.В.* К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Часть 2 // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 11. [↑](#footnote-ref-1)
2. Там же. [↑](#footnote-ref-2)
3. *Е.И. Галяшина, В.В. Голикова, Е.Н. Дмитриев и др.; под ред. Е.Р. Россинской.* Судебная экспертиза: типичные ошибки. М.: Проспект, 2012. [↑](#footnote-ref-3)