



## МЕСТО ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В СИСТЕМЕ ДОГОВОРОВ

Максим НЕЧИПУРЕНКО,

соискатель

Научно-исследовательского института частного права и предпринимательства имени Ф. Г. Бурчака  
Национальной академии правовых наук Украины

### Summary

The article tells about the place of the agreement for appraisal of the property in the system of contract law. The paper argues the author's position, according to which the study contract by the legal nature does not apply to the type of contracts for the provision of services, and is a contract contracting type and by species basis applies to contracts for documentation.

The author proceeds from the provisions under which a positive result of services consumed at the time of their submission, on the contrary, the turnkey contract always has materialized result. The contract for the evaluation of the property so is an act of evaluation, which has an independent legal significance.

**Key words:** agreement, a system of contracts, contract, service evaluation.

### Аннотация

В статье идет речь о месте договора на оценку имущества в системе договорного права. В статье аргументируется позиция автора, согласно которой исследуемый договор по своей правовой природе не относится к типу договоров на предоставление услуг, а является договором подрядного типа и по видовому признаку относится к договорам на подготовку документации.

Автор исходит из положений, согласно которым положительный результат услуг потребляется в момент их предоставления, напротив, договор подряда всегда имеет материализованный результат. В договоре на проведение оценки имущества таковым является акт оценки, который имеет самостоятельное юридическое значение.

**Ключевые слова:** договор, система договоров, подряд, услуга, оценка.

**Постановка проблемы.** Место договора на проведение оценки имущества предопределяет его отраслевая и типологическая принадлежность, присущие ему признаки. В зависимости от того, к какой группе договоров он будет отнесен, выбираются соответствующие нормы права, а для непоименованных договоров применяется аналогия соответствующего закона. За основу берется ближайший и подобный по механизму договор, положениями которого следует руководствоваться при урегулировании этих правоотношений. Аналогия имеет определенную степень своего приближения к применяемому закону. Сначала происходит анализ общих норм об определенном типе, затем норм, ближайших к определенному виду и подвиду в рамках избранного типа.

Проблема состоит в том, что предшественники отнесли данный договор к договорам на оказание услуг и проигнорировали самостоятельное значение акта оценки как документа, который имеет самостоятельное значение. Если это так, то существующая позиция является неверной, исходя из ключевого признака услуги – последняя потребляется в момент её предоставления и не имеет материализованного результата, которым является, по убеждению автора, акт оценки.

**Актуальность темы исследования** обусловлена необходимостью четко определить юридическую природу договора на оценку имущества и обосновать его место в системе договоров. От этого зависит выбор его содержания, формирование правового положения его сторон, установление правового режима итогового документа о стоимости имущества, последствий обнаруженных недостатков или ошибок. Решение этого вопроса имеет как теоретическое, так и большое практическое значение.

**Степень исследования проблемы.** Вопрос о месте данного договора решался российскими исследователями, которые обосновали его принадлежность к договорам на оказание услуг. Так, О.В. Воскресенская указывает, что договор между оценщиками и заказчиком (договор об оценке имущества) является договором возмездного оказания услуг. Подвергается критике высказанное в юридической литературе мнение о том, что этот договор в зависимости от того, получает ли деятельность оценщика овеществленное выражение в виде отчета или нет, относится, соответственно, к договорам на выполнение работ или на оказание услуг. Ошибочным является понимание договора об оценке имущества как договора подряда [1, с. 5]. С ней солидаризировались Л.Б. Ситдикова,

которая указывает: «... данный договор по правовой природе относится к договорам на возмездное оказание услуг, а основным аргументом при квалификации действий оценщика является его результат – информация в виде отчета, которая выступает в качестве структурного элемента услуги» [2, с. 6], Р.Ф. Шайдуллин [3, с. 6] и другие исследователи. Проще было бы с ними солидаризироваться и использовать их аргументы. Однако первая сама колеблется и признает существование результата оценки имущества как информации и её самостоятельность. Кроме этого, задача исследователя – все проверить самому, особенно если есть сомнения, взвесить все за и против и предложить собственное решение.

**Цель исследования:** доказать ошибочность отнесения договора на оценку имущества к договорам на оказание услуг и обосновать иную позицию о подрядной правовой природе данного договора и целесообразность выделения отдельного их подтипа, а именно – на подготовку документации.

**Изложение основного материала.** Договор на оценку имущества может определяться через положения о договоре вообще, договор определенного типа, предусмотренный ГК Украины и ст. 11 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятель-



ности в Украине». Такой методологический подход оправдан для решения задачи из определения места исследуемого договора в системе гражданско-правовых договоров. Последнее имеет теоретическое и практическое значение: для уточнения содержания его элементов, для установления императивных требований действующего законодательства, отнесения его к отдельным категориям как базы для налогообложения, определения видов обеспечения надлежащего исполнения обязательств и последствий их нарушения; ориентации судов об определении норм права, которые следует применить при рассмотрении споров.

Изначально речь идет о необходимости разграничить работы и услуги через их признаки. Что касается услуг, то в наиболее полном виде их проанализированных нами позиций к признакам услуги, на наш взгляд, обоснованно отнесла В. Резникова [4, с. 155-163]. К таким признакам она отнесла: 1) полезный эффект как особую потребительскую стоимость и способность удовлетворять потребности отдельных субъектов. В данном договоре полезный эффект от задокументированной информации о цене имущества проявляется по-иному, чем услуга; 2) неотделимость от источника: услуга потребляется в процессе ее предоставления. Информация о цене имущества необходима для предусмотренных законом случаев и не совпадает с деятельностью исполнителя, а является материализованным документально результатом, который существовать самостоятельно; 3) незаметность, неосвязаемость (ее нельзя взять в руки, хранить, транспортировать, складировать). Действительно, информация о цене имущества не ощутима физически, но она заключена в официальном документе – акте, и только в таком виде имеет правовое значение; 4) нематериальность (ее нельзя продемонстрировать к моменту предоставления); 5) качество и его дифференцированность (если конечный результат и цель не достигнуты, то это свидетельствует либо о плохом качестве услуги, либо неспособности заказчика её усвоить (образовательная услуга)); 6) эксклюзивность (услуга связана с конкретным субъектом правоотношений – исполнителем, и в результате этого услуга

связана с объектом оценки). При оценке имущества этот момент является определяющим, поскольку речь идет о принадлежащем определенному лицу (лицам) имуществе, и особенно, когда оно принадлежало известным и культурным лицам; 7) невозможность хранения. Информацию о цене имущества в документальной форме можно хранить бесконечно; 8) неисчерпаемость (независимо от числа ее предоставления, её собственные количественные характеристики не изменяются). Информация о цене имущества не может быть бесконечно истинной или достоверной в силу изменчивости общества, экономики, системы ценностей и критериев для оценки имущества.

На основании изложенных позиций становится очевидным, что оценка и её результат не соответствуют признакам, которые присущи услуге. Здесь можно взять во внимание мнение Ю.Х. Калмыкова, который считал услуги не разновидностью договора подряда, а, наоборот, подряд – разновидностью договора услуг [5, с. 42], хотя такая позиция является спорной в цивилистике.

В сравнительном аспекте отметим, что ГГУ Германии, на который ориентировались разработчики проекта ГК Украины, отдельно регулирует договор услуг и договор подряда. При этом предметом договора услуг могут быть любые услуги, а предметом договора подряда – как изготовление или переработка вещи, так и другой результат производственной деятельности или услуг. То есть, по законодательству ФРГ, лишь определенная часть услуг рассматривается как подряд [6, с. 18-19].

Весьма плодотворной является позиция А.Б. Гриняка, который определил критерии разграничения договоров по выполнению работ и договоров по предоставлению услуг, в частности [7, с. 117-118]: 1) предметом договора подряда является индивидуализированный результат труда подрядчика в овеществленной форме, а предметом договоров по предоставлению услуг является сам процесс её предоставления; 2) подрядчик самостоятельно осуществляет взятые на себя по договору обязанности, в пределах определенной сметы, руководствуется заданием на проведение подрядных работ, графиком выполнения работ и т.п., а заказчик получает

право осуществлять контроль и давать указания по выполнению работ подрядчиком. В договорах о предоставлении услуг такой контроль законодательно не предусмотрен; 3) подрядчик вправе, если иное не установлено договором, привлекать к выполнению работы других лиц (субподрядчиков), а исполнитель по договору о предоставлении услуг должен ее предоставить, как правило, лично; 4) подрядчик выполняет работу на свой риск, а для услуг, за исключением страховых услуг, он не предусмотрен; 5) завершающей стадией выполнения договора подряда является подписание акта приема-передачи результата работ, и эта процедура, в отличие от договора о предоставлении услуг, предусмотрена действующим законодательством; 6) услуга потребляется в процессе ее предоставления, тогда как при подряде производство и потребление его результатов не совпадают во времени.

Если исходить из необходимости защиты более слабой стороны, которой является заказчик, и необходимости обеспечения юридического равновесия между интересами хозяйствующего субъекта и интересами заказчика-потребителя или заказчика-предпринимателя, то подрядная модель данного договора является предпочтительной. Заказчик вправе проверять деятельность исполнителя без вмешательства в его хозяйственную деятельность.

Формальным основанием для сомнения в понимании договора на оценку имущества как услуги является ч. 4 ст. 11 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине». В Законе среди существенных условий договора на проведение оценки имущества указан срок выполнения работ (выделено нами – авт. М.Н.) по оценке имущества, а также об условиях обеспечения конфиденциальности результатов оценки, информации, использованной при ее выполнении. Такое условие предусмотрено ст. 862 ГК Украины, где установлено, что если сторона в договоре подряда вследствие выполнения договора получила от второй стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе и таких, которые не защищаются законом, а также сведения, которые могут рассматриваться



как коммерческая тайна, она не вправе сообщать их другим лицам без согласия другой стороны.

Здесь, по сути, речь идет о презумпции обеспечения нераспространения информации, которая стала известна стороне договора подряда.

Возражения против услуги в договоре на оценку имущества основано на еще одном весомом аргументе: для договоров на предоставление услуг характерно совпадение полезного эффекта с деятельностью поставщика услуги и потребления полезного эффекта от услуги в процессе ее оказания. Но акт оценки или заключение об оценке имущества отделимы от деятельности оценщика и имеют самостоятельное правовое значение уже по факту деятельности исполнителя. Такой признак является решающим.

Рабочая гипотеза исходит из того, что право системно, и все его элементы имеют внутреннюю логику и обусловленность. Это касается и договора на проведение оценки имущества, который должен занять свое место среди других договоров и определенным образом взаимодействовать с другими институтами договорного права. Даже если он только указан актом законодательства, он все равно тяготеет к известным типам и видам договоров, которые проявляют с ним общие черты.

Доктринальные подходы к установлению места договоров в их системе неодинаковы: одни осуществляют систематизацию к простому делению договоров на группы [8, с. 78], другие рассматривают их как отдельные договоры [9, с. 308-321] или сводят проблему классификации договоров только к построению системы [10, с. 30-31]. Ценность такой системы в ее способности четко выстроить договорную практику и допустимые пределы проведения своего интереса, ученым – реализовать собственное видение взаимодействия правовых категорий. Это облегчает правильный выбор договора, его заключение, обеспечивает адекватность его элементов, способствует дальнейшему совершенствованию и систематизации законодательства.

На методологическом уровне мы солидаризируемся с Р.Б. Шишкой, который отмечает, что тип – отпечаток, форма, образец для группы предметов

или чего-либо, а типология – определение, выделение в группы – средство научной классификации объектов с помощью абстрактных теоретических моделей (типов), в которых фиксируются важнейшие структурные или функциональные особенности исследуемых объектов. Поэтому тип является обобщенным социальным явлением, которому присущи определенные свойства, влияющие на внутренние типологические элементы [11, с. 1007]. Тип – наивысшая категория в систематизации, которая объединяет родственные классы (виды). При типизации, как разделении правовых явлений на определенные группы, возникает задача выделения ее критериев: на основе уже существующих и оправданных, но с предоставлением им более высокого уровня или на основе новых, является достаточно сложным.

В доктрине договорного права договорная типизация происходит исходя из специфики материального отношения, или по кругу юридических условий, объективно необходимых для образования указанного договорного обязательства. Достаточно любой из двух названных предпосылок для того, чтобы соответствующие обязательства образовали самостоятельный тип договора [12, с. 416-417]. Как считает В.Г. Олюха, типы договоров должны отражать самостоятельную специфику как в материальном отношении, так и в предмете договора [13, с. 82].

Цель договора определяет его предмет, а через предмет проявляются и особенности правового положения сторон и их юридические обязанности и т.д. В частности, основным для договора на оценку имущества является определение цены имущества (установление достоверной профессиональной информации о предмете оценки) [14, с. 489-491].

Работа как подряд, в отличие от услуги, связана с созданием материального блага. В результате оценки имущества оценщик готовит документ, который в дальнейшем имеет руководящее значение до тех пор, пока не изменится рыночная ситуация и показатели, которые были взяты за основу при оценке имущества. Передача заказчику изготовленной

по договору подряда вещи и прав на нее дает возможность отличить договор подряда от договоров об оказании услуг.

В договорах на выполнение работ указываются два объекта: юридический – выполнение работ, где заказчик имеет право контролировать их ход и материальный – сам результат работ. При проведении оценки создается определенный материальный результат, который отделим от деятельности исполнителя работ и может быть использован даже после прекращения правовой связи между подрядчиком и заказчиком. Это касается и тех случаев, когда таким объектом является определенная документация, которая может быть использована неоднократно, в частности, акт или заключение об оценке имущества. Цель заказчика – получить информацию в документальной форме о стоимости имущества и использовать ее в дальнейшем.

Конститутивными признаками подряда являются те, которые прямо или косвенно изложены в его легальном определении, предусмотренном ст. 837 ГК Украины, а также те, которые являются общепризнанными доктриной гражданского права. К ним относятся такие признаки, которые могут быть экстраполированы на договор на проведение оценки имущества:

1) предметом договора является сама работа, которая выполняется в соответствии с известной в оценочной деятельности методикой ее проведения, и результат оценки – документированная информация о цене объекта;

2) презюмируется риск подрядача при выполнении работы (в договоре о проведении оценки риск практически исключен);

3) созданная по договору подряда вещь принадлежит подрядчику до момента принятия выполненной работы заказчиком на праве собственности. Однако распорядиться выводом (результатом) иначе, чем уничтожить носитель информации, подрядчик не может;

4) субъективные права и юридические обязанности формулируются относительно самой работы, в частности методики определения стоимости имущества и ее результата (и вывода как формы документа);



5) при выполнении работы заказчик имеет право контролировать ход самой работы, ее качество, в том числе ее соответствие выбранным методикам оценки, а в случае сомнения поручить это другому лицу – специалисту;

6) подрядчик определяет самостоятельно методики проведения оценки, но с учетом требований нормативно-правовых актов и потребностей практики;

7) цена формируется на основе прямых и накладных затрат;

8) в случае ненадлежащего выполнения работ предусмотрено снижение размера вознаграждения согласно допущенным недостаткам, повторное выполнение работ за счет подрядчика, передача выполнения работ другим подрядчикам с удержанием стоимости оценки с подрядчика, выполнившего или выполняющего работу ненадлежащим образом.

**Выводы.** Договоры на оценку имущества являются: а) цивилистическими по своей направленности; б) подрядными: общие нормы договора подряда должны применяться для урегулирования отношений между сторонами; в) примыкают к особому подтипу подряда на получение информации и подготовку документа, которые составляют отдельную подгруппу договоров подрядного типа (вид и подвид); г) основаны на общих положениях о договорах и договорах подряда в частности; д) их положение как мононормы формируется сторонами, преимущественно исполнителем, с соблюдением вышеуказанных положений; ж) требуют нормативного обеспечения, которое бы соответствовало общему направлению регулирования подрядных отношений о получении информации и ее документировании.

Практическое применение полученных результатов заключается в возможности дальнейшего совершенствования системы договоров подряда и формирования подтипа договоров на создание информации и ее документировании.

На основании изложенного, договор на проведение оценки имущества относится к типу подрядных договоров, видом которых является договор на получение информации и подго-

товку документации, необходимой заказчику для обоснованного и взвешенного осуществления его деятельности в отношении принадлежащего ему имущества.

#### Список использованной литературы:

1. Воскресенская Е.В. Правовое регулирование оценочной деятельности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Е.В. Воскресенская. - С.-Пб., 2003. - 187 с.

2. Ситдикова Л.Б. Проблемы определения правовой природы договора о проведении оценки и риэлторского договора / Л.Б. Ситдикова // Российская юстиция. - 2008. - № 9. - С. 5-10.

3. Шайдуллин Р.Ф. Гражданско-правовые особенности регулирования оценочной деятельности: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Р.Ф. Шайдуллин. - Казань, 2006. - 179 с.

4. Резнікова В.В. Правове регулювання посередництва у сфері господарювання (теоретичні аспекти). Монографія / В.В. Резнікова. - Хмельницький, 2010. - 706 с.

5. Калмыков Ю.Х. К понятию обязательства по оказанию услуг в гражданском праве / Ю.Х. Калмыков // Советское государство и право. - 1976. - № 5. - С. 40-45.

6. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договора / М.И. Брагинский. - М.: Статут. - 1999. - 254 с.

7. Гриняк А.Б. Договорні зобов'язання з виконання робіт у цивільному праві України: дис. на здоб. наук. ступеня докт. юрид. наук: спец. 12.00.03 / А.Б. Гриняк. - К., 2013. - 494 с.

8. Луць В.В. Система договорів за проектом нового Цивільного кодексу України / В.В. Луць // Вісник Академії правових наук. - 1997. - № 1 - С. 75-80.

9. Гражданское право Украины: учебник для вузов системы МВС Украины: в 2 ч. / [Пушкин А.А., Самойленко В.М., Шишка Р.Б. и др.] ; под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко. - Харьков: Ун-т внутр. дел; Основа, 1996. - 440 с.

10. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Романец Ю.М. - М.: Юристъ, 2001. - 496 с.

11. Шишка Р.Б. Типологія цивільно-правових договорів // Право та управління: електронне наукове ви-

дання / Р.Б. Шишка. - 2012. - № 2. - С. 1002-1017.

12. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. - М.: «Статут». - 2000. - С. 416-417.

13. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / В.Г. Олюха. - Київ, 2003. - 190 с.

14. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. - М.: Юридическая литература, 1975. - 880 с.