ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

А. В. Жук
Государственный институт управления и социальных технологий БГУ, г. Минск, Республика Беларусь

Деление вещей на движимые и недвижимые предусмотрено ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – *ГК*).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам также приравнивается предприятие в целом как имущественный комплекс.

Определение стоимости объекта недвижимости производится путем его оценки.

Начало оценочной деятельности связано с возникновением потребности в оценке земли.

В 1864 году оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. В 1893 году в Российской империи был издан Закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии. В 1899 году принимается Закон об оценке. Так развитие оценочной деятельности продолжалось до 1917 года.

После революции оценка рыночной стоимости имущества перестала быть актуальной: в советское время оценочные процессы подчинялись социалистическим целям функционирования государства. Возвращение оценочной деятельности было обусловлено возникновением и развитием в конце 80-х гг. XX века в Республике Беларусь рыночных отношений.

В настоящее время основным нормативным правовым актом, регулирующим оценку недвижимости в Республике Беларусь, является Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь (далее – *Положение об оценке*), утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (далее – *Указ об оценочной деятельности*). С 18 февраля 2011 г. действует новая редакция Положения об оценке.

Из сферы действия Положения об оценке исключен ряд видов оценки недвижимого имущества.

Так, иными нормативными правовыми актами регулируется оценка:

– недвижимого имущества в связи со страхованием;

– имущества изъятого, арестованного, конфискованного или обращенного в доход государства иным способом;

– государственного имущества в процессе приватизации;

– имущества военного назначения, а также высвобождаемых материальных ресурсов Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и военизированных организаций Республики Беларусь;

– описанного либо арестованного имущества, переоценка имущества, осуществляемая судебным исполнителем в порядке, установленном гражданским или хозяйственным процессуальным законодательством;

– стоимости активов при принятии их на бухгалтерский учет (за исключением независимой оценки излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно).

Также не попадает под действие Указа об оценочной деятельности переоценка основных средств и не завершенных строительством объектов.

Помимо Указа об оценочной деятельности, имеющего характер головного нормативного правового акта общего характера в данной сфере, в Республике Беларусь действует ряд специальных актов законодательства, регулирующих оценку недвижимости:

– постановление Совета Министров Республики Беларусь от 07.05.2007 г. № 562 «О методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий»;

– Указ Президента Республики Беларусь от 28.03.2008 г. № 187 «Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений»;

– постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.05.2007 г. № 623 «О нормах для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей».

Международных договоров, регулирующих оценку недвижимости, к настоящему моменту Республикой Беларусь не подписано.

Следует отличать оценку недвижимости от более широкого понятия «оценочная деятельность». В настоящее время в законодательстве Республики Беларусь термины «оценка недвижимости (недвижимого имущества)» и «оценочная деятельность» не сформулированы. Оценка недвижимого имущества является составной частью оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью можно понимать совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной и другой).

Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведения оценки, обучения, лицензирования, осуществления контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности.

Положение об оценке фактически определяет тип гражданско-правового договора, который заключается между заказчиком оценки стоимости объекта гражданских прав и исполнителем оценки, – договор возмездного оказания услуг. Такой тип договора предусмотрен главой 39 ГК.

Согласно п. 9 Положения об оценке, в договоре должны быть отражены:

– наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки;

– предмет договора;

– стоимость услуг исполнителя оценки, срок и порядок их оплаты;

– срок представления заключения и отчета об оценке;

– цель оценки;

– дата оценки;

– наименование валюты, в которой проводится оценка;

– права и обязанности сторон;

– ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных в договоре.

Поскольку существенными условиями договора, согласно п. 1 ст. 402 ГК, являются, в том числе, условия, которые названы в законодательстве как необходимые или обязательные для договоров данного вида, то вышеперечисленные условия являются существенными условиями договора на оказание услуг по проведению оценки и, следовательно, при отсутствии этих условий в договоре он будет считаться незаключенным.

Таким образом, ряд отношений, связанных с оценочной деятельностью в сфере недвижимости, помимо специальных нормативных правовых актов регулируется и ГК.

Представляется, что при отсутствии норм законодательства, регулирующих общественные отношения в сфере оценки недвижимости, может применяться аналогия закона (в нашем случае – нормы ГК).