
ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВА И ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

УДК 347.218.2

Кириченко Д.В.

ПРОБЛЕМА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА РУБЕЖОМ*

Аннотация. Статья посвящена существующему пробелу в действующем законодательстве касательно отсутствия нормы, регулирующей порядок осуществления оценки государственного недвижимого имущества, расположенного за рубежом. В статье также даются конкретные предложения по изменению действующего законодательства.

Ключевые слова: недвижимое имущество; оценка; государственное имущество, расположенное за рубежом.

Практически вся недвижимость за рубежом, находящаяся в собственности государства и не связанная с осуществлением функции дипломатического представительства, находится в ведении Управления делами Президента РФ, осуществляющего контроль за недвижимым имуществом РФ за рубежом в соответствии с Положением об Управлении делами Президента Российской Федерации, утвержденным Указом Президента РФ от 17 сентября 2008 года № 1370, а также в соответствии с Указом Президента РФ от 23 октября 2000 года № 1771 «О мерах по улучшению использования расположенного за пределами Российской Федерации федерального недвижимого имущества, закрепленного за федеральными органами исполнительной власти и их представительствами, другими государственными органами Российской Федерации и государственными организациями».

Недвижимость занимает особое место в системе объектов собственности Российской Федерации, расположенных за рубежом. Так, в 1996 году за рубежом у России насчитывалось 1509 объектов недвижимого имущества в 112 странах [1, 44]; по состоянию на 01 декабря 2001 года на учете Мингосимущества России находилось 3643 объекта недвижимости в 120 странах балансовой стоимостью 2,7 млрд. долларов США, из них 695 объектов – в ФРГ, 672 объекта – в Болгарии, 464 – в Румынии [2, 4].

По данным отчета Счетной палаты РФ, утвержденного Коллегией Счетной палаты РФ 23 января 2004 года № 2 (37) [3], в базе данных «Учет собственности за рубежом» было отражено 6385 объектов недвижимости за рубежом. Приведенная статистика указывает на растущее из года в год количество объектов недвижимости за рубежом, которыми владеет Российская Федерация, а следовательно, значимость правового регулирования отношений по использованию указанных объектов также возрастает. В то же время в средствах массо-

* © Кириченко Д.В.

вой информации появляются противоречивые данные о стоимости указанного имущества.

Указанное противоречие возникает, в том числе, ввиду разных методов оценки имущества, закрытым доступом к информации о государственной собственности за рубежом, а также противоречивыми данными реестра государственной собственности, информация из которого может отличаться от реальной.

Практическая необходимость проведения оценки государственного недвижимого имущества, расположенного за рубежом, может быть вызвана разными причинами, например, вовлечением объекта недвижимости в хозяйственный оборот посредством сдачи его в аренду с целью повышения эффективности использования.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки недвижимого имущества, принадлежащего государству или муниципальному образованию, является обязательным, в том числе для определения стоимости объектов при их приватизации, отчуждении, передаче в аренду или доверительное управление. В указанной норме не содержится сведений об особом порядке проведения оценки объектов недвижимости, расположенных за рубежом, из чего можно сделать вывод, что любые объекты недвижимости, которые находятся в государственной собственности, подлежат соответствующей оценке согласно действующему российскому законодательству об оценочной деятельности.

В России оценочная деятельность регулируется упомянутым законом об оценочной деятельности, Постановлением Правительства РФ от 29 мая 2003 г. № 311 «О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства», а также Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки». Однако действующее российское законодательство об оценочной деятельности направлено на определение рыночной цены объектов гражданских правоотношений, находящихся в обороте на территории России, и не регулирует проведение оценки расположенных за границей объектов.

Согласно ст. 1205 ГК РФ содержание права собственности и иных вещных прав на недвижимое и движимое имущество, их осуществление и защита определяются по праву страны, где это имущество находится.

В ч. 3 ст. 1209 ГК РФ указано, что форма сделки в отношении недвижимого имущества подчиняется праву страны, где находится это имущество, а в отношении недвижимого имущества, которое внесено в Государственный реестр в Российской Федерации, – российскому праву. Однако под реестром в указанной статье, очевидно, понимается Государственный реестр прав на недвижимое имущество (реестр объектов недвижимости, расположенных в России), так как другой реестр исключительно государственного имущества ведет непосредственно Росимущество (СИОД Росимущества), и включение объекта недвижимости в последний реестр не определяет действие вышеназванной статьи.

В соответствии со ст. 1213 ГК РФ при отсутствии соглашения сторон о праве, подлежащем применению к договору в отношении недвижимого имущества, применяется право страны, с которой договор наиболее тесно связан (право страны, где находится недвижимое имущество, если иное не вытекает из существа договора).

Указанные нормы получили самое широкое распространение в мире под общим названием принцип *lex rei sitae*, согласно которому исходным коллизионным началом для определения права, подлежащего применению в отношении вопросов права собственности, признается закон места нахождения вещи [4, 229].

Из анализа приведенных норм следует, что при проведении оценки имущества, находящегося за рубежом, уместно руководствоваться не нормами национального права государства-собственника, а законодательством того государства, где это имущество находится. С экономической точки зрения, это также объясняется тем, что рыночная цена (на определение рыночной цены направлена, как правило, оценочная деятельность) объекта недвижимого имущества определяется спросом, а также минимальным размером цены за объект, где это имущество находится.

Учитывая существующую законодательную неопределенность в вопросе оценки государственного недвижимого имущества, расположенного за рубежом, можно предполагать, что указанное имущество может быть оценено исходя из нескольких критериев: в основу могут быть положены балансовая стоимость недвижимого имущества, принадлежащего конкретному предприятию; рыночная стоимость недвижимости в стране, где она находится; стоимость указанного имущества на основании имеющегося спроса в России; может быть проведена экспертная оценка специальной организации или экспертом на территории России (в этом случае используются установленные российским законодательством методы оценки) или на территории того государства, где имущество расположено (используются методы оценки, установленные законодательством государства места нахождения имущества).

При проведении оценки в каждом конкретном случае стоимость имущества на российском рынке недвижимости и на рынке той страны, где имущество расположено, может значительно отличаться. Причем могут отличаться также и методы проведения оценки имущества, используемые оценочными организациями, и круг субъектов, осуществляющих оценку.

Для преодоления указанного пробела в законодательстве необходимо внести соответствующие изменения в Закон об оценочной деятельности, установив норму, согласно которой для определения рыночной цены на объект государственного недвижимого имущества, расположенного за рубежом, оценка имущества должна осуществляться в соответствии с законодательством государства его места нахождения. Также необходимо внести изменения в Постановление Правительства от 05 января 1995 года № 14 «Об управлении федеральной собственностью, находящейся за рубежом» в части указания на необходимость проведения оценки независимыми организациями по месту нахождения имущества при его аренде или реализации на торгах. Кроме этого, необходимо законодательно установить алгоритм проведения оценки собственности, расположенной за рубежом. Указанный алгоритм можно установить изданием соответствующего нормативного акта (Постановления Правительства, Указа Президента), в рамках которого будет предусмотрен порядок согласования стоимости оценки имущества, порядок выбора оценочной организации, порядок финансирования проведения оценки, сроки проведения оценки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сметанин А.В. Правовой режим недвижимого имущества Российской Федерации за рубежом, используемого в предпринимательской сфере: Дис. соиск. уч. ст. к.ю.н. – М., 2007.
2. Гайраджи С.И. Механизм управления государственной собственностью Российской Федерации, находящейся за рубежом: Дис. соиск. уч. ст. к.э.н. – М., 2003.
3. Опубликовано на официальном сайте - <http://www.ach.gov.ru/ru/>
4. Богуславский М.М. Международное частное право: учебник. – М., 2010.

D. Kirichenko

PROBLEM OF ESTIMATION OF THE STATE REAL ESTATE LOCATED ABROAD

Abstract. The Article is devoted to a blank in the current legislation concerning absence of the norm regulating a procedure of estimation of the state real estate located abroad. In the Article specific proposals on current legislation change are also given.

Key words: real estate; estimation; state property located abroad.