Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Общественный совет

Комиссия по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости

*18.06.2015 г.*

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА**

**по работе Комиссий по рассмотрению споров**

**о результатах определения кадастровой стоимости**

Текущий мониторинг работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии по оспариванию) в период с 04 по 15 июня 2015 года позволил выявить **три проблемных решения**, требующих внимания со стороны Росреестра.

**1. Комиссия по оспариванию в г. Москве.**

На сайте Росреестра размещен [протокол](http://www.to77.rosreestr.ru/kadastr/kadastr_stoimost/kadastr_stoimost_p20_2015) № 20 от 04.06.2015 указанной комиссии. Из протокола следует, что на заседании были отклонены 16 заявлений из 22. При этом:

* для 10 отклоненных заявлений в качестве основания для отклонения указано (дословная цитата): «Выявлены нарушения». Какая-либо конкретика о том, какие именно нарушения были выявлены – отсутствует;
* для 6 отклоненных заявлений основание отклонения вообще не указано.

Обратим внимание, что 04 июня 2015 года состоялось заседание Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости при Общественном совете Росреестра. На заседании представитель Росреестра озвучил информацию о том, что 02 июня 2015 г. состоялось селекторное совещание под председательством Руководителя Росреестра Васильева И.В., в котором приняли участие Руководители территориальных управлений Росреестра, члены Комиссий по оспариванию. На мероприятии, в т.ч., внимание было обращено на то, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована. Таким образом, члены Комиссии по оспариванию в г. Москве уже были проинформированы о недопустимости безосновательного отклонения заявлений.

**2. Комиссия по оспариванию по Хабаровскому краю**

В решении Комиссии от 15.06.2015 г. по земельному участку с кадастровым номером 27:23:0041607:59 отмечено, что заявление отклонено по следующей причине (дословная цитата):

«Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки».

Обоснование позиции Комиссии по оспариванию отсутствует.

Обратим внимание:

* на момент подготовки настоящей аналитической записки сайт ТУ Росреестра по Хабаровскому краю был неработоспособен – невозможно привести ссылку на соответствующую страницу сайта с размещенным текстом решения;
* так же, как и в предыдущем случае, заседание Комиссии по оспариванию состоялось уже после селекторного совещания под председательством Руководителя Росреестра Васильева И.В. (02.06.2015 г.), на котором внимание было обращено на то, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована.

**3. Комиссия по оспариванию по Рязанской области**

В адрес Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости при Общественном совете Росреестра поступило заявление от оценочной компании ООО «Многопрофильный деловой центр» (по состоянию на 18.06.2015 г. заявление поступило в электронном виде, по словам заявителя, оригинал заявления направлен в Росреестр).

В заявлении обращается внимание на необоснованные решения Комиссии по оспариванию по Рязанской области в отношении заявлений ЗАО «Торфагрегат» (два земельных участка), отраженные в протоколе 28.05.2015 г. К заявлению были приложены электронные копии указанного протокола, соответствующих отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО.

Первичная проверка указанных материалов в электронном виде показала, что в качестве основания отклонения заявлений указаны некорректные замечания на отчеты об оценке – они противоречат фактическому содержанию отчетов об оценке, расширенно трактуют требования законодательства об оценочной деятельности, предъявляют к отчету об оценке избыточные требования (см. приложение).

Просим провести проверку по изложенным выше фактам.

*Приложение*

**Анализ позиции Комиссии по оспариванию в Рязанской области**

Позиция Комиссии по оспариванию проанализирована на примере отчета № 10962-1 от 08.04.2015 г. Для отчета об оценке № 10962-2 от 08.04.2015 г. «замечания» аналогичны.

| **№**  **п/п** | **«Замечание» Комиссии по оспариванию** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Нарушены требования ФСО №1:  -п. 20: Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке **или обосновать отказ** от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В представленном Отчете использованы не все подходы. | 1. В отчете об оценке использован сравнительный подход к оценке, обоснованный отказ от использования затратного и доходного подходов приведен на стр. 70 и 77-78.  2. ФСО №1 предъявляет требования к процессу оценки, а не к содержанию отчета об оценке (некорректно указан «нарушенный» пункт ФСО. |
| 2 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. | В «замечании» процитированы требования п. 7 ФСО №7 без конкретизации того, как именно они были нарушены.  Оценка выполнена в строгом соответствии с указанным требованием ФСО №7. |
| 3 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в [пункте 17 ФСО № 1](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm#17) информацию:   * состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); * характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (в представленном отчете отсутствует). | Вся информация, необходимая в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности, отражена в разделе «Задание на оценку» отчета об оценке (стр. 4):   * объект оценки является земельным участком и не имеет составных частей; * в качестве характеристик объекта оценки указаны адрес его местоположения, площадь и кадастровый номер. |
| 4 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и [ФСО № 1](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm), [ФСО № 2](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_255_fso-2_valuation-purposes.htm), [ФСО № 3](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_254_fso-3_appraisal-report.htm), в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных **рекомендуется** указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости (**в представленном Отчете отсутствуют**). | Пункт 29 носит рекомендательный характер.  Невыполнение рекомендации не является нарушением требований законодательства об оценочной деятельности. |

Обратим внимание, что все «замечания» не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объектов оценки.