Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Общественный совет

Комиссия по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости

*Материал к вопросу №2*

*«О ситуации с оспариванием кадастровой стоимости в Комиссиях и Судах»*

**1.** В работе Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии по рассмотрению споров) явно выражен тренд на увеличение количества отказов в удовлетворении обращений об установлении кадастровой стоимости объектов в размере рыночной. По официальным данным Росреестра[[1]](#footnote-1):

* в 2014 году из рассмотренных обращений на долю принятых положительных решений приходилось порядка 45%;
* в первом квартале 2015 года доля принятых положительных решений снизилась до 33%.

В качестве основной причины отказов указывается несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (далее – ЗоОД).

**2.** Проанализированы отрицательные решения Комиссий по рассмотрению споров из различных регионов России со второй половины 2014 года до мая 2015 года. Выявлены следующие основные недостатки в части рассмотрения отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО:

2.1. замечания прямо противоречат требованиям законодательства Российской Федерации, в т.ч. ЗоОД;

2.2. отсутствует обоснования замечаний, что не позволяет проверить их корректность, а также устранить данные замечания;

2.3. навязывается определенная методология (нарушение фундаментального принципа независимости Оценщика);

2.4. технические недостатки (например, опечатки) выдаются за существенные нарушения требований ЗоОД;

2.5. вольная трактовка требований ЗоОД, например, предъявление к отчету об оценке избыточных требований;

2.6. прочие недостатки (использование формулировок, допускающих неоднозначное толкование; отсутствие указания на нарушенное требование ЗоОД; некорректная идентификация нарушенного пункта ЗоОД и пр.).

Примеры наиболее характерных ошибочных/некорректных замечаний приведены в *приложении 1*.

**3.** Аналогичный тренд зафиксирован в судах – снижается доля принятых положительных решений по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной. По официальным данным Росреестра:

* в 2014 году из рассмотренных обращений на долю принятых положительных решений приходилось порядка 83%;
* в первом квартале 2015 года их доля снизилась до 52% (доля отказов выросла примерно в 3 раза).

Суды все чаще самостоятельно делают вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям ЗоОД – судебный эксперт или иной специалист, обладающий специальными познаниями в сфере оценочной деятельности и экспертизы, не привлекается. Например, это относится к решению Московского областного суда от 20.01.2015 г. по делу №3-25/15, Новосибирского областного суда от 01.04.2015 г. по делу №3-50/2015.

Все недостатки в части рассмотрения отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО, описанные в п. 2, справедливы и для судов.

**4.** В целом, наблюдается несоответствие того, что Государство декларирует право физических и юридических лиц на установление корректной величины кадастровой стоимости (налогооблагаемой базы), и фактической деятельностью Комиссий по оспариванию, а также судов различного уровня.

Напомним, что искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия:

* заниженная величина кадастровой стоимости – уменьшает величину налоговых поступлений, что затрудняет реализацию различных социальных программ (здравоохранение, образование, развитие инфраструктуры и пр.);
* завышенная величина кадастровой стоимости – повышает налоговую нагрузку на граждан и предприятия, делая последних менее конкурентоспособными; приводит к росту социальной напряженности в целом.

В указанных условиях Общественному совету при Росреестре необходимо сформировать позицию относительно недопустимости нарушения прав и законных интересов физических и юридических лиц, довести ее до лиц, принимающих решения.

**5**. Предложение по устранению недостатков, выявленных в работе Комиссий по оспариванию:

5.1. Рекомендовать Общественному совету при Росреестре направить в Минэкономразвития России письмо о необходимости скорейшего утверждения Положения о порядке формирования состава Комиссий по оспариванию, предусматривающего включение в их состав 4 представителей профессионального сообщества и 3 представителей органов власти (сейчас в состав входит только 1 представитель профессионального сообщества). Оказывать административное давление на Комиссии по оспариванию в новом составе будет намного сложнее. Проект письма приведен в *приложении 2*.

*Приложение 1*

**Примеры наиболее характерных ошибочных/некорректных замечаний Комиссий при рассмотрении отчетов об оценке**

| **№ п/п** | **Регион** | **Сущность**  **(дословные цитаты)** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вопиющий пример* | | | |
| 1 | Курск  (решение от 18.03.2015 г. №25, ООО «РЭМ») | Оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 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.  Положительное экспертное заключение соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации.  Члены комиссии пояснили, что **в связи с негативным влиянием общей политической и социально-экономической обстановки в стране на формирование бюджета Курской области значительное уменьшение кадастровой стоимости экономически значимых земельных участков может существенно повлиять на поступление арендных и налоговых платежей в целом**.  По результатам рассмотрения комиссия РЕШИЛА: отклонить заявление …, кадастровую стоимость данного земельного участка оставить без изменений. | Нарушение требований целого пула нормативных правовых актов, в т.ч. Закона об оценке.  Решение было пересмотрено после оперативного вмешательства сотрудников Центрального аппарата Росреестра после обращения Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки Общественного совета при Росреестре. |
| *Отсутствие обоснования позиции, замечания невозможно проверить* | | | |
| 2 | Москва  (решение от 02.12.2014 г. № 51-3250/2014, ОАО «Лубянка-Девелопмент» | Оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 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, **что выражается в том, что отчет об оценке не соответствует принципу однозначности**, предусмотренного пунктом 4 Федерального стандарта оценки №3 (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254. | Отсутствие обоснования позиции.  Замечание, корректность которого невозможно проверить, которое невозможно исправить. |
| 3 | Московская область  (решение от 07.11.2014 по ООО «Автофорум») | По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:  В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктами 8а, 8з ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, пункта 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 - отклонить заявление.  Настоящее решение может быть оспорено в арбитражном суде. | Отсутствие обоснования позиции.  Замечание, корректность которого невозможно проверить, которое невозможно исправить. |
| *Избыточные требования к отчету об оценке, вольная трактовка требований ЗоОД* | | | |
| 4 | Московская область  (решение от 16.01.2015 г., ОАО «МДМ Банк») | С даты составления отчета прошло более 8-ми месяцев. Следовательно, итоговая величина стоимости объекта оценки, не может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки с учетом п. 26 ФСО №1. | Некорректное замечание. Вольная трактовка требований ЗоОД.  Для оспаривания важна дата оценки. Дата составления отчета об оценке в данном случае ни на что не влияет, так как сделка с объектом оценки не планируется. |
| 5 | Красноярский край  (решение от 01.12.2014 г. №26) | …  2. Отсутствует доказательства подключения объектов-аналогов к инженерной инфраструктуре (нарушение п. 10 ФСО №3), тем самым нарушен принцип достаточности, установленный п. 19 ФСО №1.  В отчете **необходимо было сделать** корректировку на размер подключенной мощности по всем объектам-аналогам, т.к. для объекта оценки «склад-холодильник» это является существенной характеристикой, влияющей на стоимость земельного участка (нарушение п. 22 «б» ФСО №1). При этом установленные величины подключенной мощности по всем элементам инженерной инфраструктуры в отчете не приведены, включая и объект оценки, что является нарушением п. 8 «е» ФСО №3 и п. 18 «в» ФСО №1.  … | Вольная трактовка требований ЗоОД.  Предъявление к отчету об оценке избыточных требований.  Навязывание Оценщику конкретной методологии.  Оценивается з/у как условно свободный. Если на з/у есть коммуникации, то оценка производится из допущения, что коммуникации проходят по границе з/у. |
| 6 | Московская область  (решения от 16.01.2015 г.) | …  Объекты-аналоги №3, №4 (стр. 75 Отчета) не являются объектами, сходными с объектом оценки по категории земельных участков (нарушение п. 14 ФСО №1).  … | Избыточные требования к отчету.  Пункт 14 ФСО №1 не устанавливает требований к отчету об оценке. |
| 7 | Московская область  (решение от 23.01.2015 г., ООО «Альфека») | …  В объявлениях об используемых в расчетах объектах-аналогах отсутствует дата предложения (нарушен принцип обоснованности п.4 ФСО №3).  … | Некорректное замечание.  Вольная трактовка требований ЗоОД. |
| *Прочее* | | | |
| 8 | Московская область  (решение от 16.01.2015 г.) | …  В Отчете в разделе «Задание на оценку» указанное предполагаемое использование результатов оценки «отчет предполагается к использованию для принятия управленческих решений» (стр. 5 Отчета). Следовательно, результат оценки **может не использоваться только** **для** установления кадастровой стоимости (п. 4 ФСО №2).  … | Некорректное замечание.  Не влияет на стоимость. |
| 9 | Московская область  (решение от 06.02.2015 г.) | …  Необоснованный отказ от методов доходного подхода (метод предполагаемого использования) (стр. 40-41 Отчета) (нарушение п. 20 ФСО №1).  … | Некорректное замечание.  Отсутствие обоснования позиции.  Некорректное указание на нарушенный пункт ЗоОД. |
| 10 | Чувашская Республика  (решение от 29.01.2015 г. №20) | Нарушены требования пункта 4 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» …, а именно, в Отчете:  …  - результаты выбора объектов-аналогов содержатся в таблице 9, однако в разделе 5.2.1 указано, что такие результаты содержатся в таблице 10 (стр. 27); | Очевидная техническая ошибка, не повлиявшая на итоговый результат – не является нарушением требований ЗоОД. |
| 11 | Чувашская Республика  (решение от 29.01.2015 г. №29) | … Не достаточно обосновано отсутствие в Отчете информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. … | Некорректное замечание.  Не влияет на стоимость. |

Комментарии:

* В таблице описаны замечания, некорректность которых очевидна даже для лиц, не имеющих специальных познаний в области оценочной деятельности. Формат документа не позволяет привести значительный пласт замечаний, для демонстрации некорректности которых требуется сопоставление текста замечания с текстом отчета об оценке. Например, в замечании указано на отсутствие обоснования какого-либо параметра, однако фактически в отчете об оценке данное обоснование приведено (решение Комиссии по оспариванию в Краснодарском крае от 17.12.2014 г. №32/19 и пр.).
* В таблице описаны наиболее типичные некорректные замечания, каждое из которых может рассматриваться как представитель целого пула ему подобных из различных регионов России. Например, один из наиболее распространенных недостатков в работе Комиссий по оспариванию – отсутствие обоснования их позиции. Подобные недостатки выявлены практически во всех регионах, в т.ч. в Москве (см. выше), Московской области (см. выше), Самаре (решение от 11.02.2015 г. № 15/5c-21), Чувашской республике (решение от 22.07.2014 г. № 486).
* В некоторых решениях Комиссий по оспариванию присутствует следующее внутреннее противоречие: указано, что отчет об оценке не соответствует требованиям ЗоОД, а экспертное заключение – соответствует. Например, это относится к Комиссии по оспариванию в г. Курск (решение от 18.03.2015 г. №25), Чувашской республике (решение от 22.07.2014 г. № 486).

*Приложение 2.*

*Проект письма в Минэкономразвития России*

|  |  |
| --- | --- |
| шапка | Министерство экономического развития Российской Федерации  Заместителю министра  Н.Р. Подгузову  ул. 1-я Тверская-Ямская, д.13,  ГСП-3, Москва, А-47, 125993 |
| Исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2015 г. |

Уважаемый Николай Радиевич!

Общественный Совет при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Общественный совет) проанализировал работу Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) в части рассмотрения ими отчетов об оценке.

По результатам анализа в работе Комиссий были выявлены множественные недостатки, приводящие к нарушению прав и законных интересов физических и юридических лиц по установлению корректной величины кадастровой стоимости (описание наиболее существенных недостатков приведено в Приложении). Завышенная величина кадастровой стоимости повышает налоговую нагрузку на граждан и предприятия, делая последних менее конкурентоспособными, а также ведет к росту социальной напряженность в целом.

Основными причинами указанных недостатков являются: недостаточная квалификация членов Комиссии в части рассмотрения отчетов об оценке, а также административное давление Администраций Субъектов РФ на членов Комиссии, являющихся представителями органов государственной власти.

В целях устранения указанных недостатков считаем необходимым:

* В краткосрочной перспективе – утвердить новые правила формирования состава Комиссий, предусматривающие включение в их состав 4 представителей профессионального сообщества и 3 представителей органов власти. Оказывать административное давление на Комиссии в таком составе будет намного сложнее. Проект Приказа Минэкономразвития России с новыми правилами формирования состава Комиссий уже проходил публичное обсуждение (ID: 00/03-16912/07-14/12-13-5), в рамках которого Общественный совет направлял свои замечания и предложения (реквизиты письма);
* В среднесрочной перспективе – преобразовать Комиссии в «технический орган», принимающий результаты экспертизы отчетов об оценке в СРО оценщиков. Данный шаг должен сопровождаться введением **реальной ответственности** СРО оценщиков за экспертизу отчетов об оценке по существу, включающую формирование мнения относительно корректности определенной в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки.

Приложение: результаты анализа работы Комиссий по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости в части рассмотрения отчетов об оценке – на х (икс) листах.

Председатель Общественного совета при Росреестре С.Ю. Яковлев

1. – https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/ [↑](#footnote-ref-1)