

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, Москва, 101000
т/ф: (495) 531-08-00 (доб. 13-01, 13-56)
E-mail: os@rosreestr.ru

Исх. № 36 от 18 июня 2015 года

на № _____ от _____

**Верховный Суд
Российской Федерации**

**Председателю Верховного Суда
В.М. Лебедеву**

Уважаемый Вячеслав Михайлович!

Одной из задач Общественного Совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Общественный совет) является комплексный мониторинг процесса государственной кадастровой оценки, который, в том числе, включает оспаривание результатов определения кадастровой стоимости.

Общественный совет рассмотрел проект Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Проект Постановления).

Считаем необходимым довести до Вашего сведения позицию представителей предпринимательского и профессионального сообщества в отношении Проекта Постановления.

1. В пункте 20 Проекта Постановления отмечено, что «Исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности)». Данная формулировка может трактоваться как самостоятельное рассмотрение судом отчетов об оценке, что уже реализовывалось в негативной практике подготовки неквалифицированных замечаний. Отчеты об оценке представляют собой сложные методические документы, требующие специальных знаний и опыт для его проверки, в саморегулируемых организациях оценщиков экспертизу проводят только квалифицированные специалисты.

В Постановлении целесообразно отразить позицию, что в случае возникновения такой процессуальной необходимости исследование отчета об оценке проводится судом с привлечением специалистов, обладающих квалификацией эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

2. В пункте 23 Проекта Постановления указано, что «... учитывая, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке,

экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (статьи 12 и 13 Закона об оценочной деятельности)». Подобная формулировка допускает неоднозначное толкование, поскольку экспертиза «на установление стоимости» не включает «проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности», отличаются объекты исследований: при установлении стоимости – объект недвижимости; при проверке отчета об оценке – отчет об оценке.

В Постановлении целесообразно:

- прямо разграничить вопросы судебной экспертизы, направленные на проверку отчета об оценке и на установление стоимости;
- отметить, что при экспертизе на установление стоимости в качестве судебных экспертов следует назначать специалистов-оценщиков, соответствующих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке).

3. Дополнительно считаем целесообразным в Постановлении:

- учитывая вероятностный характер рыночной стоимости (ст. 3 Закона об оценке), выразить мнение, что наличие другого отчета об оценке или заключения эксперта, в котором в отношении рассматриваемого объекта установлена иная стоимость, не является основанием считать стоимость, полученную в отчете об оценке, недостоверной, если стоимости отличаются несущественно;
- исправить опечатку в пункте 21. В текущей редакции Проекта Постановления некорректно указано наименование комиссии – «Комиссии по рассмотрению заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости», верным наименованием является «Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Председатель Общественного совета
при Росреестре



С.Ю. Яковлев