ПРОЕКТ

**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**Общественной палаты Российской Федерации**

**по итогам общественных слушаний по теме**

**«Законодательное совершенствование механизма государственной кадастровой оценки»**

### 11 марта 2016 г. г. Пермь

11 марта 2016 года в Общественной палате Российской Федерации по инициативе Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по развитию малого и среднего бизнеса состоялись общественные слушания по теме «Законодательное совершенствование механизма государственной кадастровой оценки».

Рекомендации подготовлены на основании мнений, предложений, выводов членов Общественной палаты Российской Федерации, привлечённых к обсуждению общественных экспертов.

Участники общественных слушаний проанализировали текущую ситуацию в области кадастровой оценкии института оспаривания кадастровой стоимости, обсудили существующие проблемы и возможные пути их решения, рассмотрели законодательные инициативыв сфере регулирования государственной кадастровой оценки:

* проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке», подготовленный Минэкономразвития России и размещенный для публичного обсуждения на сайте <http://regulation.gov.ru/> (первая и вторая редакции);
* законопроект «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» № 914532-6 (авторы – депутат Грачев И.Д. и др.);
* законопроект № 985769-6 (авторы – депутат Гаврилов С.А. и др.).
* поручение Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации Пр-300 от 16.02.2016 г. по подготовке предложений по совершенствованию механизма государственной кадастровой оценки земельных участков.

По итогам состоявшегося обсуждения участники общественных слушаний:

* считают, что кадастровая стоимость должна иметь рыночную природу, а определение кадастровой стоимости должно относиться к профессиональной оценочной деятельности и регулироваться государственным органом по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
* считают необходимым исключить из законопроекта № 985769-6 следующее положение: «4) в части второй статьи 191 : а) абзац седьмой изложить в следующей редакции: «одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;», так как это положение направлено на выведение кадастровой оценки из сферы регулирования оценочной деятельности с целью исключения процедуры оспаривания кадастровой стоимости, что недопустимо;
* считают нецелесообразным передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, поскольку это не решит существующих проблем, но усугубит имеющиеся и создаст новые;
* считают необходимым сохранение и развитие института оспаривания кадастровой стоимости (приведение ее в соответствие с рыночными реалиями) на основе отчетов об оценке рыночной стоимости;
* считают необходимым поддержать законопроект № 914532-6 «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» (авторы – депутат Грачев И.Д. и др.), учитывающий предложения предпринимательского и профессионального оценочного сообщества, предусматривающий эволюционный путь развития нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки (далее -ГКО) на основе лучшего зарубежного и отечественного опыта;
* считают необходимым поддержать инициативу профессионального оценочного и предпринимательского сообществ по широкому обсуждению совместно с представителями государственных органов власти, в том числе Минэкономразвития России, как разработчика законопроекта «О государственной кадастровой оценке» проблем ГКО и механизмов их решения;
* считают необходимым проведение Парламентских слушаний в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации в случае внесения правительственного законопроекта «О государственной кадастровой оценке»;
* считают нецелесообразным внесение изменений в действующее законодательство в части процедуры государственной кадастровой оценки до выполнения Поручения Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации Пр-300 от 16 февраля 2016г.

В этой связи Общественная палата Российской Федерации с целью содействия выполнению Поручения Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации Пр-300 от 16 февраля 2016г. считает необходимым направить рекомендации:

**Правительству Российской Федерации,**

**Минэкономразвития России,**

**Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации,**

**Контрольному управлению Президента Российской Федерации,**

**Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации, Открытому правительству:**

Рассмотреть возможность внесения изменений в законодательство Российской Федерации в целях реализации предложений по совершенствованию механизма государственной кадастровой оценки:

1. Создание в субъектах РФ государственных бюджетных учреждений (далее - ГБУ) со следующими основными полномочиями:

### сбор и актуализация качественной (полной, достоверной, непротиворечивой) информации, необходимой для определения кадастровой стоимости;

### отбор на конкурсной основе исполнителей работ по определению кадастровой стоимости.

2. Установление требований к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости не ниже, чем регламентированные ПП РФ №1051 от 01 октября 2015 г.

3.Внесение изменений в действующее законодательство в части приравнивания работ по определению кадастровой стоимости к НИР, что даст возможность, при размещении соответствующих заказов, изменить соотношение стоимостных/нестоимостных критериев с 60/40 на 20/80. Реализация данного предложения позволит исключить демпинг при размещении заказов на определение кадастровой стоимости, даст возможность заказчикам выбирать наиболее квалифицированных и опытных исполнителей, а не тех, кто предложит минимальную стоимость за свои услуги.

4. Разработка и внедрение процедур, позволяющих решить проблему с некачественной (отсутствующей, противоречивой, недостоверной) информацией по характеристикам объектов недвижимости, содержащимся в государственном кадастре недвижимости.

### 4.1. Законодательное закрепление для каждого вида объектов недвижимости характеристик, которые подлежат отражению в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН):

### обязательные характеристики;

### дополнительные характеристики.

### 4.2. Формирование Оценщиком трех списков по результатам анализа исходного перечня объектов оценки:

### объекты, по которым отсутствует информация о значении хотя бы одной обязательной характеристики или значение такой характеристики допускает неоднозначное толкование. Необходимо на законодательном уровне установить право оценщика не оценивать кадастровую стоимость объектов из этого списка;

### объекты, по которым имеется вся информация по обязательным характеристикам, но отсутствует информация о значении хотя бы одной дополнительной характеристики, или значение такой характеристики допускает неоднозначное толкование. Кадастровая стоимость объектов из этого списка оценивается при соответствующих допущениях. Заказчик работ по ГКО ставится в известность о риске «оспаривания» результатов определения кадастровой стоимости подобных объектов;

### объекты, по которым присутствует информация о значении как обязательных, так и дополнительных характеристик. Кадастровый оценщик несет ответственность за оценку объектов из этого списка, в том числе бесплатно устраняет ошибки в рамках гарантийных обязательств по контракту.

### 4.3. Включение в списки, указанные в п. 4.2, следующих сведений:

### кадастровый номер объекта недвижимости;

### перечень и значения всех характеристик оцениваемых объектов из ГКН, использованных при определении стоимости (в случае, если стоимость определялась);

### итоговая величина кадастровой стоимости объекта недвижимости (в случае, если стоимость определялась).

### 4.4. Включение в фонд данных государственной кадастровой оценки вместе с проектом отчета об определении кадастровой стоимости списков, указанных в п. 4.2.

5. Проведение полноценной апробации Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» не менее чем в 5-7 субъектах РФ по всем категориям земель (кроме продуктивных земель) и объектам капитального строительства на протяжении не менее 2-х лет. По результатам апробации внесение необходимых изменений в Методические указания, обязательные к применению, а также разработка Методических рекомендаций, носящих рекомендательный характер.

6.Сохранение и развитие досудебного института оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Для повышения эффективности оспаривания кадастровой стоимости:

### в состав Комиссий по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости (далее – Комиссии по оспариванию) включить двух представителей саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО), двух представителей от бизнес-сообщества и трех представителей органов власти;

### обязать Комиссии по оспариванию при рассмотрении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости (далее – Заявления), поданных по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости:

* + - при наличии положительного заключения СРОО на подтверждение стоимости на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению, – принимать решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
    - при отсутствии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в случае принятия решения об отклонении Заявления на основании несоответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности – указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование;

### для физических лиц, оспаривающих кадастровую стоимость принадлежащего им недвижимого имущества предназначенного для их проживания, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, – исключить норму, требующую предоставлять в Комиссию по оспариванию положительное заключение СРОО на соответствующий отчет об оценке.

7.Сохранение и развитие экспертизы отчетов:

### об определении кадастровой стоимости;

### об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для целей оспаривания.

### Экспертиза СРОО необходима для повышения качества оценочных услуг, позволяет снизить количество обращений в Комиссии по оспариванию и в суды.

8. Предоставление права как физическим, так и юридическим лицам обращаться как в Комиссию по оспариванию, так и сразу же в суд для установления кадастровой стоимости в размере рыночной на основе отчета об оценке рыночной стоимости.

9. Проведение ежегодного мониторинга ситуации в сфере кадастровой оценки и института оспаривания кадастровой стоимости с подготовкой соответствующего доклада Президенту Российской Федерации. Мониторинг проводить совместными усилиями государственных органов власти и профессионального оценочного сообщества. Проект доклада размещать в публичном доступе для обсуждения всеми заинтересованными сторонами.

10. Сохранение действующей системы солидарной ответственности Оценщика и СРОО за качество результатов определения кадастровой стоимости. Оценщик в соответствии с действующим законодательством отвечает всем своим имуществом, а СРОО до 5 млн. руб. за некачественную экспертизу (норма введена только в 2015 году). Дополнительно вопрос ответственности кадастрового оценщика и СРОО целесообразно рассматривать только после кардинального повышения качества сведений, содержащихся в ГКН.