|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\Ильин МО\Desktop\es+.png | **Некоммерческое партнерство**  **«Саморегулируемая организация оценщиков**  **«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |

*109028, г. Москва, Б.Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2*

*8 (800) 200-29-50 (495) 626-29-50 www.srosovet.ru mail@srosovet.ru*

**Позиция НП «СРОО «Экспертный совет»  
на законопроект «О государственной кадастровой оценке»**

**1. Краткое резюме**

Законопроект «О государственной кадастровой оценке» от 12 августа 2015 года (далее – Законопроект) необоснованно вводит кардинальные изменения в систему государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), которые приведут к снижению качества результатов ГКО, увеличению количества конфликтных ситуаций, связанных с налогообложением недвижимости, а также общему росту социальной напряженности.

**2. «Конструкция» законопроекта**

*Информация предназначена для лиц, которые детально не ознакомились с Законопроектом.*

2.1. Вводится государственная монополия на проведение кадастровой оценки. Кадастровую оценку делают бюджетные учреждения, зарплата сотрудников которых фактически зависит от Администрации Субъектов РФ. Администрация Субъекта имеет все условия для оказания административного давления на бюджетное учреждение в части формирования базы налогообложения, исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не объективной величины кадастровой стоимости.

2.2. Фактически процедура оспаривания кадастровой стоимости превращается в профанацию:

* для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости создаются межведомственные коллегии (далее – МВК), в состав которых входят исключительно представители органов власти. Администрация Субъекта РФ может также оказывать административное давление на членов МВК – представителей органов власти в части необходимости выдачи отрицательных решений на отчеты об оценке рыночной стоимости объектов, выполненных с целью оспаривания кадастровой стоимости;
* исключается экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости, а также отчетов об оценке, выполненных в целях оспаривания, Экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО);
* Оценщик с Заказчиком, оспаривающие кадастровую стоимость, оказываются один на один с властными структурами.

**3. Анализ изменений, предлагаемых в Законопроекте**

**3.1.** Законопроект вводит кардинальные изменения в процесс проведения кадастровой оценки.

В настоящее время кадастровую оценку проводят Оценщики в соответствии с Законом об оценочной деятельности, стандартами оценки и методическими рекомендациями, а отчет по определению кадастровой стоимости должен пройти экспертизу в СРОО, на который должно быть выдано положительное экспертное заключение. В соответствии с законопроектом (статья 6), полномочия по проведению кадастровой оценки передаются бюджетным учреждениям. К сожалению, и сегодня нередки случаи, когда администрации Субъектов РФ – Заказчики кадастровой оценки оказывают административное давление на Оценщиков с целью получить необходимую базу для налогообложения. В этой части наиболее показательны ситуации в Республике Татарстан и Владимирской области.

Введение монополии на проведение ГКО доведет административное давление до абсолюта, поскольку: заработная плата Исполнителя работ фактически зависит от Заказчика (Администрации Субъекта РФ) → создаются все условия для формирования базы налогообложения, исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не объективной величины кадастровой стоимости.

Для того чтобы минимизировать административное давление на Исполнителя работ, необходимо исключить введение института государственных налоговых Оценщиков (создание бюджетных учреждений, уполномоченных на проведение ГКО в каждом Субъекте РФ) единовременно на всей территории РФ.

Кроме того, для введения института государственных налоговых Оценщиков требуется длительный период времени (годы; за рубежом – становление этого института проходило в течение десятилетий), в том числе для обучения большого количества государственных и муниципальных специалистов, руководителей в области кадастровой оценки, решения организационных вопросов. Практика показывает, что в настоящий момент только в нескольких Субъектах РФ есть специалисты, готовые проводить кадастровую оценку (в том числе Санкт-Петербург, Москва и Московская область, Нижегородская область, Пермский край, Красноярский край, Волгоградская и Омская области, Республика Башкирия).

Необходимо в течение нескольких лет реализовать пилотный проект по передаче полномочий по проведению кадастровой оценки бюджетным учреждениям в нескольких субъектах РФ. По результатам анализа реализации пилотного проекта можно будет обоснованно сделать вывод о целесообразности (или нецелесообразности) введения института государственных налоговых Оценщиков на всей территории РФ. Процесс внедрения института государственных налоговых Оценщиков должен быть максимально публичным. Обязательным условием введения института налоговых Оценщиков должно быть сохранение и развитие независимого института оспаривания результатов определения кадастровой стоимости с необходимостью проведения экспертизы СРОО отчетов об определении рыночной стоимости с целью оспаривания и абсолютная прозрачность процесса кадастровой оценки.

Необходимо внести изменения в действующее законодательство, направленные на повышение качества кадастровой оценки, в том числе разработать НПА по определению требований к исполнителям работ по ГКО, а также НПА по формированию качественной исходной информации по объектам оценки.

На время реализации пилотного проекта в остальных Субъектах РФ необходимо оставить прежний порядок проведения кадастровой оценки, выполняемой Оценщиками с необходимостью получения положительного экспертного заключения СРОО на отчет об определении кадастровой стоимости.

**3.2.** В соответствии со ст.20, в Субъектах РФ создаются Межведомственные коллегии (МВК), в состав которых входят исключительно представители органов власти.

Члены МВК-представители органов власти в большинстве случаев не будут обладать необходимыми специальными знаниями, навыками и опытом экспертизы (проверки) отчетов об оценке и оценочной деятельности в целом. Это не позволит им проводить экспертизу (проверку) отчетов об оценке с достаточным уровнем качества, что станет причиной большого количества конфликтных ситуаций.

Вместе с тем саморегулируемые организации оценщиков Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ наделены полномочиями по проведению экспертизы отчетов об оценке, имеют Экспертов необходимой квалификации в достаточном количестве во всех регионах России (суммарная численность Экспертных советов СРОО составляет около 1 000 человек).

Считаем необходимым формировать МВК по принципу «3 + 2 + 2»:

* 3 представителя органов власти
* 2 представителя профессионального сообщества (саморегулируемые организации оценщиков);
* 2 представителя предпринимательского сообщества (бизнес-объединения, например, ТПП РФ).

Именно такая структура Комиссии была предложена в конце 2014 года в проекте приказа Минэкономразвития России «Об утверждении требований к входящим в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядка создания и работы такой комиссии, форм принимаемых комиссией документов».

Для снижения количества жалоб заявителей на деятельность МВК необходимо законодательно установить требование об обязательном указании в протоколе МВК полного перечня выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства (при наличии таковых), их обоснование, а также влияние (или возможное влияние) на итоговую величину рыночной стоимости (с указанием норм законодательства, которые были нарушены, и страниц отчета об оценке). В противном случае МВК будут безнаказанно использоваться в качестве инструмента административного давления и передела рынка оценочных услуг, как это сейчас происходит в ряде регионов.

**3.3.** Из законопроекта исключается участие СРОО в ГКО, как в части экспертизы отчета по определению кадастровой стоимости (см. п.3.1), так и в части экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания кадастровой стоимости. Необходимо сохранить действующий порядок проведения экспертизы отчетов об оценке саморегулируемой организацией оценщиков для целей оспаривания в случае, если рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, отличается от кадастровой стоимости более чем на 30%.

При проведении экспертизы в СРОО происходит отсев некачественных отчетов об оценке, которые просто не могут получить положительное заключение. Отчеты дорабатываются с учетом замечаний СРОО, в результате чего в большинстве случаев меняется и рыночная стоимость объекта недвижимости. Таким образом, после экспертизы в СРОО в Комиссию поступают более качественные отчеты с адекватной рыночной стоимостью объектов недвижимости. В Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ внесены изменения, в соответствии с которыми в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости в экспертном заключении должен содержаться вывод о подтверждении (или не подтверждении) стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Таким образом, позитивная роль экспертного заключения СРОО должна возрасти.

Отказ от экспертизы отчетов об оценке в СРОО приведет к снижению качества отчетов, представляемых в Комиссии и, как следствие, увеличению нагрузки на членов Комиссии по их проверке. При этом на членов Комиссии и так ляжет огромный объем работы в связи с установлением обязательного досудебного обращения в Комиссию заявителей – юридических лиц. Увеличение нагрузки на Комиссию приведет к дополнительной волоките и невозможности полноценно рассматривать представляемые в Комиссию документы, что скажется на обоснованности принятых решений. В данном случае возможны два варианта развития событий:

* массовое принятие Комиссией отрицательных решений, что приведет к необходимости оспаривать результаты определения кадастровой стоимости в судебном порядке и, как следствие, затягиванию сроков оспаривания;
* массовое принятие Комиссией положительных решений, что приведет к занижению кадастровой стоимости, и, как следствие, занижению налоговых сборов и дальнейшему возможному ужесточению процедуры оспаривания.

Наличие такого «фильтра», как экспертиза СРОО, направлено на повышение качества отчетов об оценке, а также удерживает рынок оценочных услуг (для целей оспаривания) от ценового демпинга в ущерб качеству, поскольку необходимость прохождения экспертизы отчета об оценке, а, следовательно, более тщательной проработки отчета об оценке, не позволяет необоснованно снижать цены на данные оценочные услуги.

Также, установлением обязательной экспертизы отчетов об оценке, осуществляется защита интересов Оценщиков и заказчиков оценки. Помимо указанного выше предварительного выявления ошибок, допущенных Оценщиками, ряд СРОО помогают Оценщикам дорабатывать отчеты об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности – осуществляют методическую поддержку своих членов. Практика также показывает, что при наличии положительно экспертного заключения Оценщику и заказчику оценки проще отстоять свои интересы, как в Комиссии, так и в суде.

**3.4.** Одной из основных проблем ГКО является низкое качество исходной информации об объектах оценки, содержащейся в государственном кадастре недвижимости. Введение института государственных кадастровых Оценщиков не снимет вопроса некачественной исходной информации, здесь требуется длительная системная работа в части изменения законодательства, а также проверки и наполнения государственного кадастра недвижимости.

Следует отметить, что при существующем низком качестве исходной информации доля объектов недвижимости, по которым кадастровая стоимость была «оспорена» составляет менее 1 %. Несмотря на широкое освещение процесса «оспаривания» в прессе, внимание к нему со стороны органов власти, указанный факт скорее подтверждает необходимость эволюционных изменений в рамках существующей системы ГКО, а не революционных преобразований.

*Отметим, что проблема низкого качества результатов ГКО возникла не сейчас. В последние годы уже был предпринят ряд конкретных шагов, которые привели или приведут к повышению качества кадастровой оценки. Прежде всего:*

* *повышена эффективность выбора Исполнителей ГКО – решен главный вопрос с демпингом:*
* *отменены аукционы для оценки объектов недвижимости, в т.ч. для кадастровой оценки;*
* *в МЭР разработаны проекты нормативно-правовых актов, устанавливающих дополнительные требования к Исполнителям и договорам на проведение работ по государственной кадастровой оценке;*
* *для повышения эффективности Комиссий по рассмотрению споров о результатах ГКО (далее – Комиссий) МЭР подготовил проект приказа, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества);*
* *для повышения качества отчетов об оценке и ответственности СРОО в Закон об оценочной деятельности внесены изменения в части установления единого вида экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости (в т.ч. выполняемых в целях оспаривания) – экспертиза на подтверждение стоимости;*
* *новые Методические указания по государственной кадастровой оценке одобрены Советом по оценочной деятельности МЭР для целей практической апробации.*

*Практика института государственных кадастровых Оценщиков уже имела место на протяжении длительного периода времени в прошлом, уже показала свою несостоятельность. Значительная часть работ по ГКО «государственные Оценщики» отдавали на субподряд. Это типично для ситуации, когда профессиональные функции пытаются исполнять государственные структуры – стоимость работ (расходы бюджета) растут, а качество не улучшается. Таких примеров было достаточно много в других отраслях. Идут обратные процессы разгосударствления профессиональных функций, например, по выполнению кадастровых работ.*

**4. Предлагаемые решения**

**4.1.** Провести пилотный проект по передаче полномочий по проведению кадастровой оценки бюджетным учреждениям в нескольких субъектах РФ. По результатам анализа реализации пилотного проекта сделать вывод о целесообразности (или нецелесообразности) введения института государственных налоговых Оценщиков на всей территории РФ. Процесс внедрения института государственных налоговых Оценщиков должен быть максимально публичным. Обязательным условием введения института налоговых оценщиков должно быть сохранение и развитие независимого института оспаривания результатов определения кадастровой стоимости с необходимостью проведения экспертизы СРОО отчетов об определении рыночной стоимости с целью оспаривания и абсолютная прозрачность процесса кадастровой оценки.

На время реализации пилотного проекта в остальных Субъектах РФ необходимо оставить прежний порядок проведения кадастровой оценки, выполняемой Оценщиками с необходимостью получения положительного экспертного заключения СРОО на отчет об определении кадастровой стоимости.

**4.2.** Провести апробацию Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» в 5-7 пилотных регионах в течение не менее 2-3-х лет. Предусмотреть паритетное финансирование из федерального и субъектового бюджетов. По результатам апробации внести изменения в Методические указания, обязательные к применению, и разработать Методические рекомендации, носящие рекомендательный характер.

**4.3.** Продолжить внесение изменений в действующее законодательство, направленных на повышение качества кадастровой оценки, в том числе разработать НПА по определению требований к исполнителям работ по ГКО, а также НПА по формированию качественной исходной информации по объектам оценки.

**4.4.** Сохранить действующий порядок проведения экспертизы отчетов об оценке саморегулируемой организацией оценщиков для целей оспаривания в случае, если рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, отличается от кадастровой стоимости более чем на 30%.

**4.5.** Сформировать Комиссии или Межведомственные коллегии по принципу  
«3 + 2 + 2» – (3 представителя органов власти, 2 представителя профессионального оценочного сообщества (СРОО), 2 представителя предпринимательского сообщества (бизнес объединения, например, ТПП РФ).

**4.6.** Законодательно установить требование об обязательном указании в протоколе МВК полного перечня выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства (при наличии таковых), их обоснование, а также влияние (или возможное влияние) на итоговую величину рыночной стоимости (с указанием норм законодательства, которые были нарушены, и страниц отчета об оценке).

*Реализация данных предложений приведет к формированию доверия между бизнесом, населением и властью, а также к снижению социальной напряженности.*