

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ №3

Место проведения Заседания: г. Москва, ул. Воронцово поле, д. 4а.

Дата проведения Заседания: 04 июня 2015 г.

Время открытия Заседания: 10 час. 00 мин.

Время закрытия Заседания: 13 час. 10 мин.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЗАСЕДАНИЯ

- | | |
|---|----------------|
| 1. Председатель Комиссии,
Президент НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» | Каминский А.В. |
|---|----------------|

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ

- | | |
|--|-----------------|
| 2. Председатель Президиума
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» | Ворончихин Д.В. |
| 3. Исполнительный директор
НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» | Ильин М.О. |
| 4. Генеральный директор ОАО «Роскартография» | Красников Д.М. |
| 5. Начальник управления имуществом
ООО УК «МЕТАЛЛОИНВЕСТ» | Неделков А.В. |
| 6. Начальник управления инновационного развития ГУП МО МОБТИ | Ушаков М.А. |

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЛИЦА

- | | |
|--|-------------------|
| 7. Начальник Управления оценки объектов недвижимости
Росреестра | Берестянский А.П. |
| 8. Заместитель Начальника Управления оценки объектов
недвижимости Росреестра | Кабашов А.Л. |
| 9. Представитель НП СРО «СВОД» в г. Москве | Каюрова Е.В. |
| 10. Президент НП СРО «СВОД» | Лебедев А.В. |
| 11. Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет» | Лебединский В.И. |
| 12. Представитель НСОД в Комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой стоимости в Самарской
области | Лобанов В.П. |
| 13. Представитель НП СРО «СВОД» | Ульянин А.В. |
| 14. Представитель Центросоюза Российской Федерации | Филатов Е.П. |

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Результаты работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и арбитражных судов субъектов РФ за период с начала 2014 года по настоящее время (анализ в разрезе субъектов РФ, сопоставительный анализ результатов 2014 и 2015 годов в части принятых решений).
2. О ситуации с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и арбитражных судах субъектов РФ.
3. Обсуждение проекта Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости».
4. Рассмотрение обращения НП СРО «СВОД» с жалобой на Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по Самарской области.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ

1. Результаты работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и арбитражных судов субъектов РФ за период с начала 2014 года по настоящее время (анализ в разрезе субъектов РФ, сопоставительный анализ результатов 2014 и 2015 годов в части принятых решений).

1.1. Основные тезисы выступления Берестянского А.П.:

- информация о деятельности Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссий по оспариванию) за 2014 год размещена на сайте Росреестра. Относительно 2013 года несколько снизилась доля удовлетворенных заявлений, а также трехкратный рост общего количества заявлений (с ~ 6 000 до ~ 17 000). В первом квартале 2015 года общая картина сохраняется – зафиксировано порядка 40% положительных решений;
- есть регионы, показатели по которым выбиваются из общей статистики. Например, доля отрицательных решений по Москве выше, чем средний показатель по стране. Малое количество отрицательных решений в отдельных регионах было связано с нежеланием членов соответствующих Комиссий по оспариванию детально рассматривать отчеты об оценке;
- со стороны Росреестра ведется системная работа с сотрудниками Росреестра и кадастровой палаты - членами Комиссий по оспариванию в целях упорядочивания принимаемых ими решений. Например, 02.04.2015 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 внимание было обращено на то, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована; при принятии отрицательного решения относительно изменения величины кадастровой стоимости недопустимо ссылаться на бюджетные последствия;

- членам Комиссий по оспариванию со стороны Росреестра даны рекомендации по сокращению сроков рассмотрения заявлений – с законодательно установленных 30 дней до 10 дней. В связи с большим количеством заявлений данные рекомендации можно будет выдержать не во всех регионах;
- Росреестр благодарен Общественному совету при Росреестре за оперативное информирование о фактах принятия Комиссиями по оспариванию некорректных решений. Например, в проект протокола Комиссии по оспариванию в Курской области, от 18.03.2015 г. №25, содержащего проблемное решение, были оперативно внесены соответствующие изменения. Информацию о некорректных и необоснованных решениях можно и дальше присылать в рабочем порядке. Отметим, что у Росреестра нет полномочий по отмене решений Комиссий по оспариванию, однако и в дальнейшем Росреестр будет принимать меры по недопущению принятия Комиссиями некорректных решений.

1.2. Вопрос Лебедева А.В.: Когда будет подписан новый порядок по формированию Комиссий по оспариванию?

Ответ Берестянского А.П.: утверждение порядка формирования Комиссий по оспариванию относится к компетенции Минэкономразвития России. Росреестр разделяет озабоченность тем, что новый порядок все еще не утвержден.

1.3. Вопрос Лебедева А.В.: как именно будут выбираться 4 представителя профессионального сообщества в состав Комиссий по оспариванию?

Ответ Берестянского А.П.: как было отмечено ранее, вопрос относится к компетенции Минэкономразвития России. Пока ситуация до конца не понятна – определены только "источники", из которых данные представители будут выбираться, например, СРОО, бизнес сообщества. Росреестр предлагает формировать Комиссии по оспариванию в составе 8 человек: 4 представителя профессионального сообщества, 2 представителя органа исполнительной власти субъекта и 2 представителя Росреестра. Процедура выбора представителей профессионального сообщества должна быть прозрачна. Росреестр предлагал использовать генераторслучайных чисел, других реализуемых на практике предложений не поступало.

Предложение Каминского А.В.:

- представители СРОО должны иметь оценочный стаж не менее 5 лет;
- при выборе представителей СРОО с помощью лототрона регионы должны быть ранжированы исходя из того, как СРОО в них представлены – начинать нужно с тех регионов, где представлены все (большинство) СРОО.

1.4. Вопрос Неделкова А.В.: планирует ли Росреестр по аналогии с Пленумом ВС дать рекомендации по процедуре оспаривания? Например, значительная часть заявлений вообще не принимается к рассмотрению. В 2014 году таких заявлений было порядка 25%, а в 2015 году – уже около 30% (и это при том, что в подготовке большинства заявлений принимают участие профессиональные юристы). Заявителям было бы полезно знать распространенные причины отклонения заявлений.

Ответ Берестянского А.П.: указанный анализ не проводился. В первом приближении можно сказать, что основными причинами, по которым заявления не принимаются к рассмотрению, являются: предоставление неполного перечня документов, некорректное определение даты оценки, отсутствие у заявителя прав на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, ошибки в архивных сведениях. Предложения по проведению указанного анализа и раскрытию его результатов – правильные, требуют проработки.

1.5. Вопросы Лобанова В.П.: каковы полномочия Комиссий по оспариванию в части рассмотрения (проверки) отчетов об оценке? В адрес членов Комиссий по оспариванию часто слышны обвинения, что они в этой части выходят за пределы своих полномочий. Каковы полномочия по проверке экспертных заключений СРО оценщиков?

Ответы Берестянского А.П.:

- Комиссии по оспариванию наделены полномочиями по рассмотрению отчетов об оценке на предмет соответствия требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», однако большинство их членов не имеют соответствующей квалификации. Яркий пример – решения Комиссий по оспариванию, в которых бездоказательно указывается, что отчет об оценке не соответствует требованию однозначности. Такие решения оспариваются в судах;
- Комиссии по оспариванию не наделены полномочиями по проверке экспертных заключений СРОО. Исключение – контроль полноты поданного пакета документов Секретарем Комиссии по оспариванию при принятии решения о приеме заявления к рассмотрению. Например, на этом этапе отклоняются заявления, где: приложены неподписанные экспертные заключения, электронная версия экспертных заключений не открывается. По закону эта процедура должна быть выполнена в течение 7 дней. При наличии сомнений, например, в достоверности подписи Эксперта, Секретарь может запросить подтверждение в СРОО. Если ответ из СРОО не поступил на 7-й день рассмотрения заявления, оно передается в Комиссию по оспариванию на рассмотрение. Если впоследствии будет доказан факт подлога – это зона ответственности правоохранительных и следственных органов.

1.6. Вопрос Неделкова А.В.: будет ли опубликован протокол селекторного совещания в Росреестре, состоявшегося 02.06.2015 г.?

Ответ Берестянского А.П.: на сайте Росреестра уже опубликован пресс-релиз совещания. Возможно, позднее будет опубликован и протокол.

2. О ситуации с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и арбитражных судах субъектов РФ.

2.1. Основные тезисы выступления Каминского А.В.:

- результатами кадастровой оценки недовольны все стороны процесса – органы государственной и муниципальной власти заинтересованы в росте налоговых поступлений, а представители бизнеса – в их снижении. Скоро проблему кадастровой оценки ощутят и простые граждане (физические лица). Основные причины недостаточного качества результатов кадастровой оценки: низкое качество исходных данных по объектам оценки, отсутствие единой методологии кадастровой оценки. Например, в одних регионах ОКСы оцениваются с учетом НДС, а в других – без;
- в целом и в Комиссиях по оспариванию, и в арбитражных судах наблюдается тренд на увеличение доли отказов в оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Возникла реальная опасность отмены института оспаривания;
- зафиксированы факты административного давления со стороны органов государственной власти на членов Комиссий по оспариванию, Оценщиков и муниципальные органы власти. Например:
 - слова заместителя Губернатора Владимирской области Мазанько Е.И.: «Получается несоответствие: как вы можете быть согласны с пересмотром цены, если сами подписывали кадастровую стоимость год или два назад? ... Уже и бюджет сверстан по прежней кадастровой стоимости. Как вы можете сегодня пересматривать его в сторону уменьшения? Надо вытащить в суд того оценщика, который делал кадастровую оценку и пусть два оценщика между собой соревнуются, кто прав - кто виноват. Если сегодня бюджет потеряет, кто из них будет возмещать — нас это уже не волнует». Елена Мазанько предложила главе региона лишать субсидий из областного бюджета те территории, где главы местного самоуправления не сопротивляются снижению кадастровой стоимости земель;
 - слова Президента Республики Татарстан Минниханова Р.Н.: «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Мы договорились с арбитражным судом, с прокурором, что наши юристы, юристы муниципалитета, минюста и представители прокуратуры будут участвовать в каждом процессе, и мы будем по каждому иску просить провести дополнительную экспертизу ... Посмотрим все эти оценочные компании, как они деньги используют. Идет серьезная мошенническая акция»;
- суды стали часто самостоятельно рассматривать отчеты об оценке и выносить отрицательные решения по надуманным причинам. Например, из-за того, что не указан кадастровый номер объектов-аналогов;
- предложения по сохранению института оспаривания:

- изменение состава Комиссий по оспариванию – включение в их состав 4 представителей профессионального сообщества (в краткосрочной перспективе);
- реформирование Комиссий по оспариванию в технический орган с одновременным ростом реальной ответственности СРО оценщиков за экспертизу отчетов об оценке «по существу» (в долгосрочной перспективе).

2.3. Вопрос, поставленный на голосование:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Рекомендовать Общественному совету при Росреестре направить в Минэкономразвития России письмо с предложениями по сохранению института оспаривания результатов определения кадастровой стоимости и повышению эффективности работы Комиссий по оспариванию (проект письма приведен в раздаточном материале заседания).
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

3. Обсуждение Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости».

3.1. Основные тезисы выступления Лебединского В.И.:

- готовится Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». На заседании Пленума 02.06.2015 г. проект Постановления был рекомендован к утверждению;
- текущая редакция проекта Постановления уже учитывает ряд предложений профессионального оценочного и предпринимательского сообщества, однако ряд положений все еще требуют корректировки;
- в п. 20 содержится следующее положение «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 редакция 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 наиболее квалифицированные специалисты. Целесообразно отразить в Постановлении, что исследование отчета об оценке проводится судом с привлечением специалистов должной квалификации, преимущественно членов экспертных советов саморегулируемых организаций.

- в п. 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», поскольку сущность действий по установлению стоимости и проверки отчета отличается;
- в Постановлении целесообразно отразить следующее:
 - разграничить вопросы судебной экспертизы, направленные на проверку отчета об оценке и на установление стоимости;
 - при разрешении кадастровых споров установить обязательность привлечения специалистов, обладающих квалификацией эксперта саморегулируемой организации оценщиков, для проверки отчетов об оценке в случае возникновения такой процессуальной необходимости;
 - предусмотреть возможность проведения судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости при кадастровых спорах. Назначать в качестве судебных экспертов специалистов-оценщиков, соответствующих требованиям 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
 - 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.

3.2. Неделков А.В. обратил внимание, что в актуальном проекте Постановления Пленума есть требования к арендаторам земельных участков согласовывать свое решение об оспаривании результатов определения их кадастровой стоимости с собственником. Подобное положение не отражает интересов промышленников и предпринимателей и требует исключения.

3.3. Вопрос, поставленный на голосование:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Предложить Общественному совету при Росреестре направить в Верховный Суд Российской Федерации позицию о проекте Постановления Пленума Верховного Суда РФ по кадастровым спорам. За основу позиции взять проект, представленный в раздаточном материале заседания, и доработать его с учетом предложения Неделкова А.В.
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

4. Рассмотрение обращения НП СРО «СВОД» с жалобой на Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по Самарской области.

4.1. Каминский А.В. информировал участников заседания о том, что в Комиссию поступило обращение от НП СРО «СВОД» с приложением жалобы на действия члена Комиссии по оспариванию в Самарской области. На заседании присутствуют обе стороны – заявитель (Лебедев А.В.), автор жалобы (Ульянин А.В.), так и представитель НСОД в Комиссии по оспариванию в Самарской области (Лобанов В.П.).

Задача Комиссии заключается, в т.ч. в определении системных проблем, выработке предложений по их устранению, созданию условий для повышения эффективности работы Комиссий по оспариванию. Есть два варианта рассмотрения данного обращения/жалобы:

- «по существу» – сформировать рабочую группу из членов Комиссии – представителей различных СРОО в целях проверки отчетов об оценке, которые рассматривались в Комиссии по оспариванию в Самарской области по которым были приняты как положительные, так и отрицательные решения. На основе сопоставления результатов проверки Рабочей группы и решений указанной Комиссии по оспариванию можно будет сделать соответствующий вывод;
- «по формальным признакам» – ограничиться ознакомлением с текстом присланной жалобы и ответа на нее, а также обсуждением позиций сторон на заседании.

Ильин М.О. предложил дать слово сторонам, в котором наряду с описанием сущности конфликтной ситуации следует сформулировать предложения, как избежать подобных конфликтов в будущем.

4.2. В своем выступлении Ульянин А.В. отметил следующее:

- нет претензии к работе Комиссии по оспариванию в Самарской области в целом. Предлагается разобраться с тем, как коллега, представитель НСОД, формирует мнение других членов Комиссии по оспариванию относительно качества отчетов об оценке;
- проведенный анализ показывает, что наибольшая доля положительных решений Комиссии по оспариванию приходится на отчеты об оценке, выполненные членами той СРОО, членом которой является Лобанов В.П. (НКСО);
- имеющаяся информация позволяет говорить об аффилированности Лобанова В.П. и ООО «Независимый кадастровый центр», на отчеты которого выдано наибольшее количество положительных решений – данная организация заняла более половины рынка услуг по оспариванию в области. При этом компания «Территориальное агентство оценки», руководителем которой является Лобанов В.П., в процессе оспаривания не участвует;
- на отчеты об оценке, выполненные оценщиками других СРОО Комиссия по оспариванию несколько раз выдавала замечания, каждый раз – новые. Это не позволяло устранять замечания с первого раза, негативно сказалось на репутации Оценщиков в глазах Заказчиков;

- для недопущения подобных проблем в будущем следует переформатировать Комиссии по оспариванию в технический орган с одновременным ростом реальной ответственности СРО оценщиков за экспертизу отчетов об оценке «по существу».

4.3. Лобанов В.П. отметил:

- предвзятого отношения к какому-либо Оценщику, оценочной компании или СРОО нет;
- в представленной другой стороной информации (в т.ч. в раздаточном материале заседания) есть множество преднамеренных искажений и некорректных акцентов. Например, указано, что Комиссия по оспариванию отклонила более сотни отчетов об оценке, выполненных Оценщиками, являющимися членами ОПЭО. На самом деле, было отклонено всего два отчета об оценке, в которых была произведена оценка более сотни объектов оценки;
- следует обратить внимание на представленную в раздаточном материале статистику по диапазонам стоимости в отклоненных и принятых отчетах об оценке. Из нее следует, что величина рыночной стоимости, определенная в отклоненных отчетах об оценке, значительно ниже, чем в отчетах об оценке, на основании которых Комиссия по оспариванию приняла положительное решение. В отклоненных отчетах об оценке были выявлены явные искажения стоимости в сторону занижения;
- одному человеку, пусть даже представителю НСОД, невозможно оказывать влияние на других членов Комиссии в части принятия ими решений. В состав Комиссии по оспариванию в Самарской области входит трое юристов, имеющих навыки рассмотрения отчетов об оценке. Мнение Лобанова В.П. не всегда совпадало с мнением остальных членов Комиссии по оспариванию, что отражено в результатах голосования;
- для предотвращения возникновения подобных конфликтных ситуаций в будущем целесообразно: изменить состав Комиссий по оспариванию – включить в ее состав 4 представителей профессионального сообщества; переформатировать Комиссии по оспариванию в технический орган с одновременным ростом реальной ответственности СРО оценщиков за экспертизу отчетов об оценке «по существу».

4.4. Каминский А.В. предложил провести проверку двух отчетов об оценке:

- одного из отчетов об оценке, на который Комиссия по оспариванию несколько раз выдавала замечания (проверке подлежат все версии указанного отчета об оценке, а также замечания, выдаваемые Комиссией);
- любого отчета об оценке, выполненного ООО «Независимый кадастровый центр», на который было выдано положительное решение Комиссии по оспариванию.

Автор жалобы (Ульянин А.В.) от предложения отказался, акцентируя внимание на необходимости исследования отчетов, подготовленных аффилированной с В.П. Лобановым компанией; Лобанов В.П. предложение поддержал.

4.5. В ходе общей дискуссии было отмечено, что вопрос установления аффилированности относится к компетенции следственных органов. Предотвращению возникновению подобных конфликтов в будущем будет способствовать допуск на заседания Комиссии по оспариванию Оценщиков и представителей СРОО с возможностью ведения аудио записи.

4.5. Вопрос, поставленный на голосование:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	1. Принять к сведению информацию обеих сторон. 2. Согласиться с мнением сторон, что системным решением проблемы является: • изменением состава Комиссий по оспариванию – включение в ее состав 4 представителей профессионального сообщества (в краткосрочной перспективе); • переформатирование Комиссии по оспариванию в технический орган с одновременным ростом реальной ответственности СРО оценщиков за экспертизу отчетов об оценке «по существу» (в долгосрочной перспективе). 3. От имени Общественного совета при Росреестре обратиться в Росреестр с просьбой обеспечить присутствие Оценщиков и представителей СРО оценщиков на заседаниях Комиссий по оспариванию. 4. Продолжить мониторинг деятельности работы Комиссий по оспариванию.
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

Председатель Комиссии

Секретарь заседания



А.В. Каминский

М.О. Ильин