

Институт экспертизы и оспаривания как необходимый элемент системы ГКО

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Член Совета НП СРОО «Экспертный совет»,
член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,
Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,
профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

Общее собрание НП СРОО «Экспертный совет», 15 января 2016 г.

ЧТО ЕСТЬ СЕЙЧАС:

ОСПАРИВАНИЕ КС
ЮР. ЛИЦАМИ

КОМИССИЯ

СУД
общей
юрисдикции

ОСПАРИВАНИЕ КС
физ. лицами

КОМИССИЯ

СУД
общей
юрисдикции

Общая схема оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров

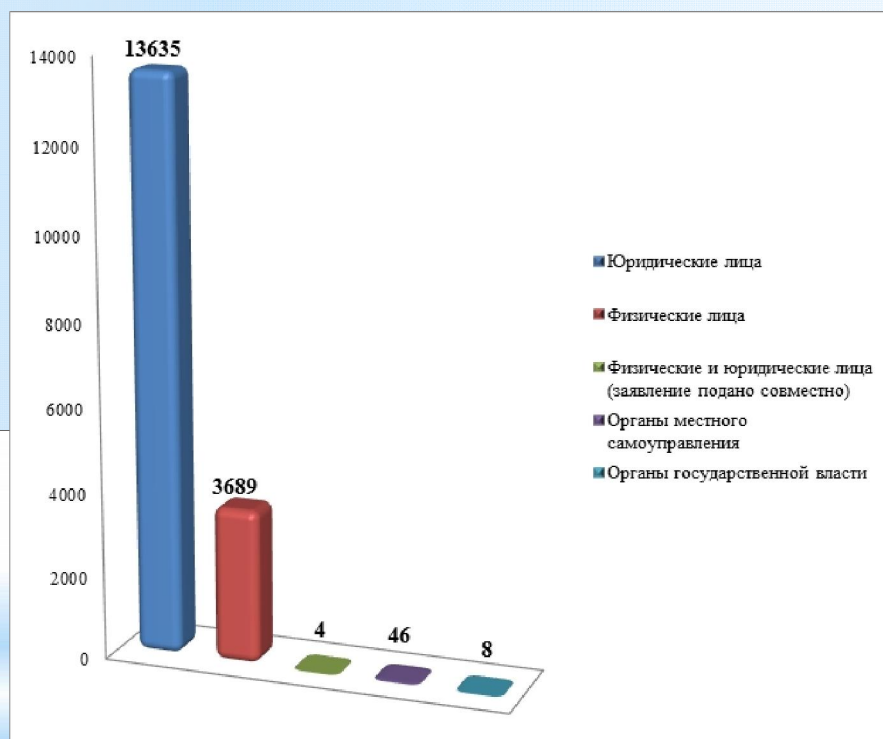


А ЕСТЬ ЛИ СМЫСЛ ?!?



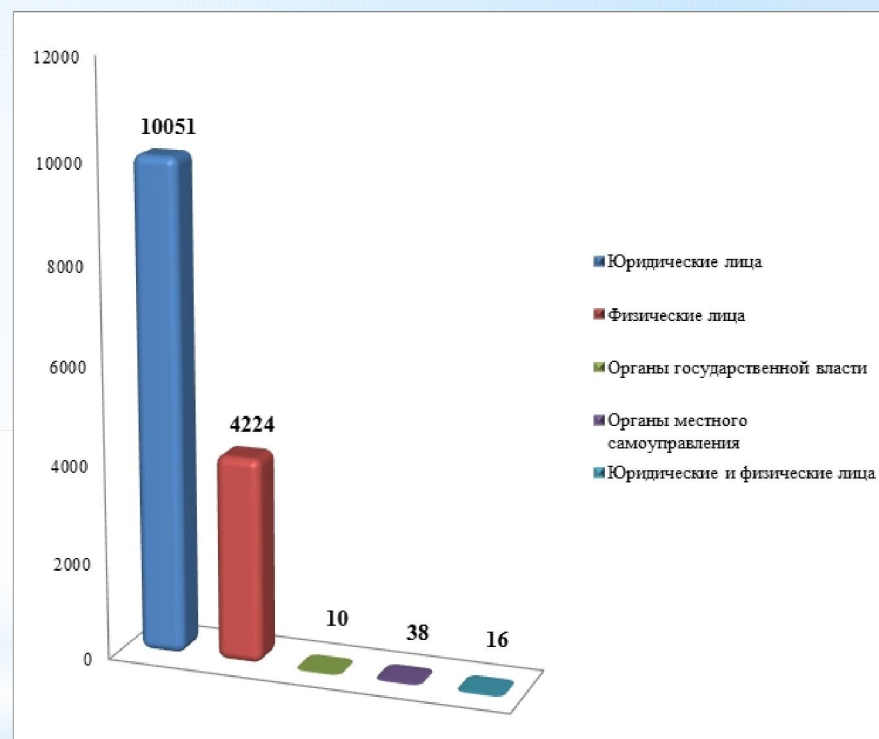
Информация о деятельности комиссий

за 2014 год



ВСЕГО подано **17382** заявления
в отношении **38976** объектов
недвижимости

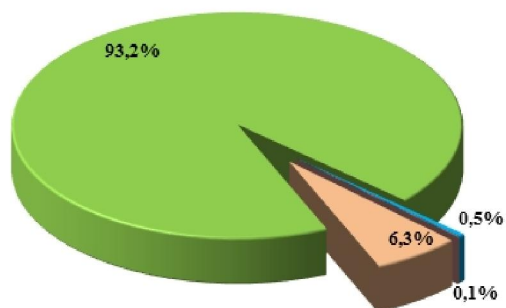
за 8 месяцев 2015 года



ВСЕГО подано **14339** заявления
в отношении **25801** объекта
недвижимости

за 2014 год

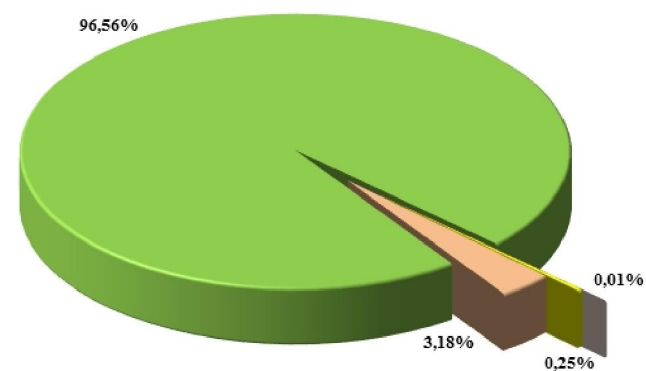
Количество заявлений, поданных в Комиссии
(по основаниям для пересмотра результатов определения
кадастровой стоимости)



- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- отсутствует основание
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

за 8 месяцев 2015 года

Количество заявлений, поданных в Комиссии
(по основаниям для пересмотра результатов определения
кадастровой стоимости)



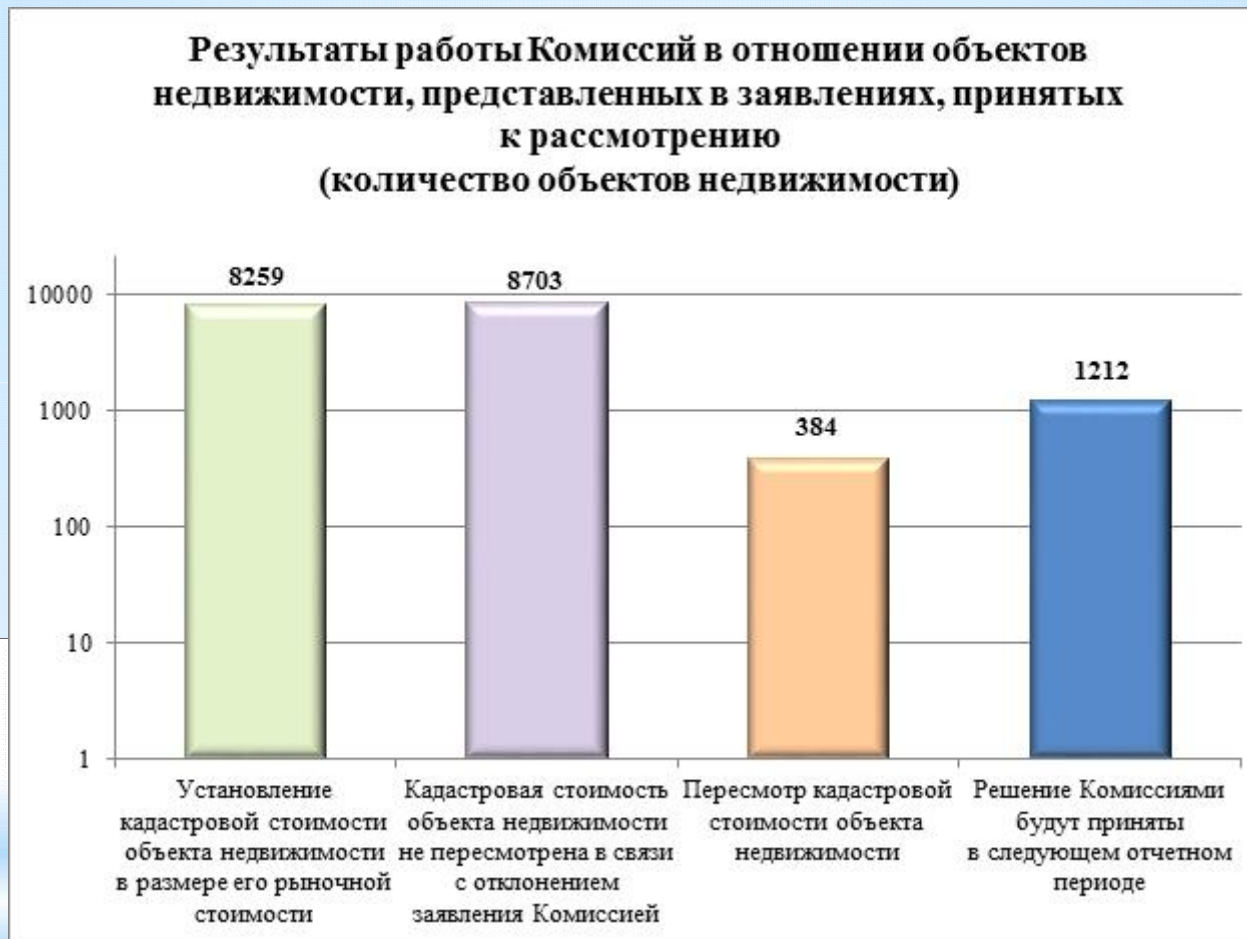
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- оба основания
- основание не указано

за 2014 год



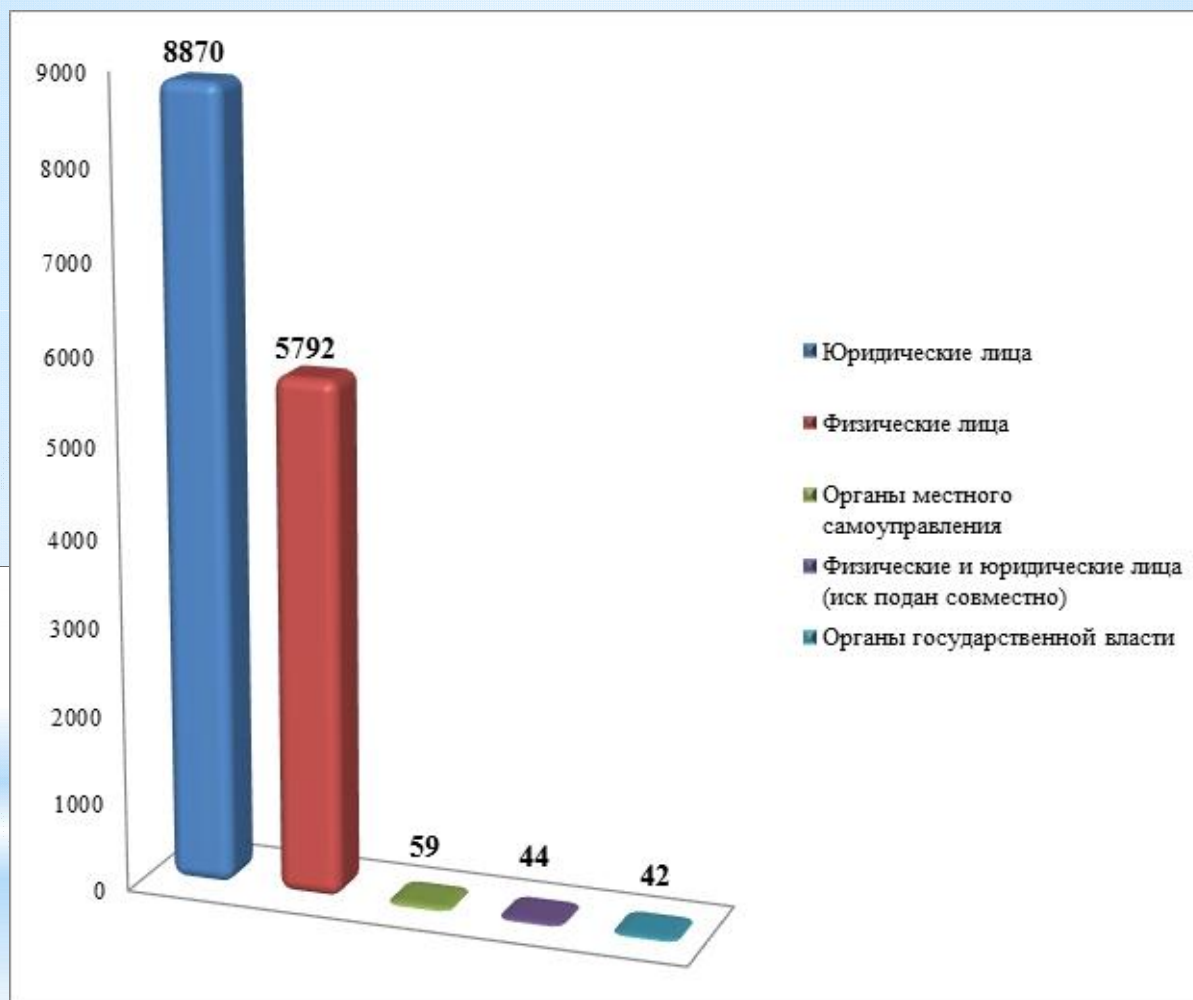
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **4,1** трлн. руб., после - **2,7** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 34,1 %**.

за 8 месяцев 2015 года



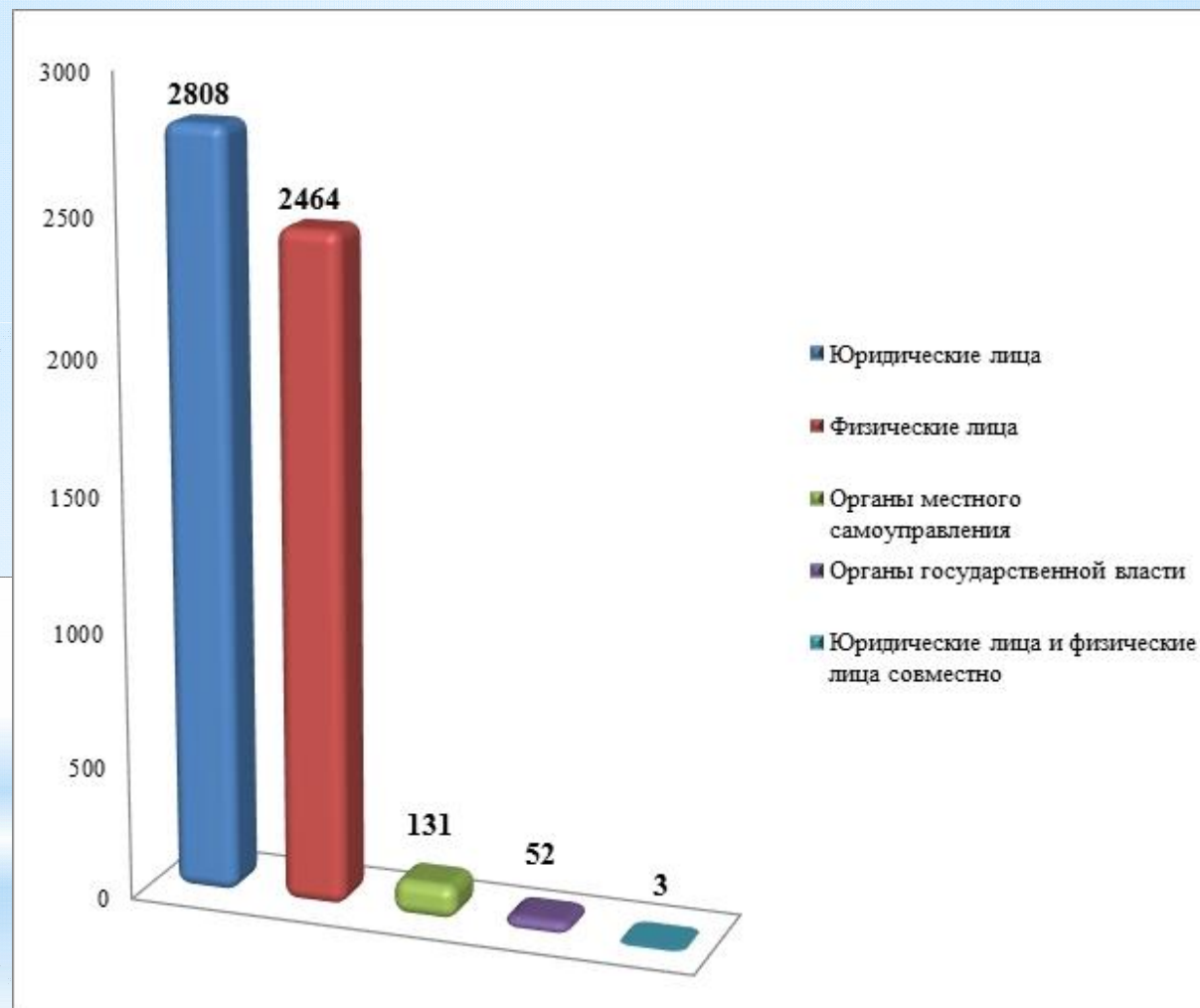
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **2,473** трлн. руб., после - **1,659** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 32,9 %**.

Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 2014 г.



ВСЕГО в судах инициирован **14807** спор (**6190** - 2013 г.; **1200** - 2012 г.)
о величине кадастровой стоимости в отношении
38876 объектов недвижимости.

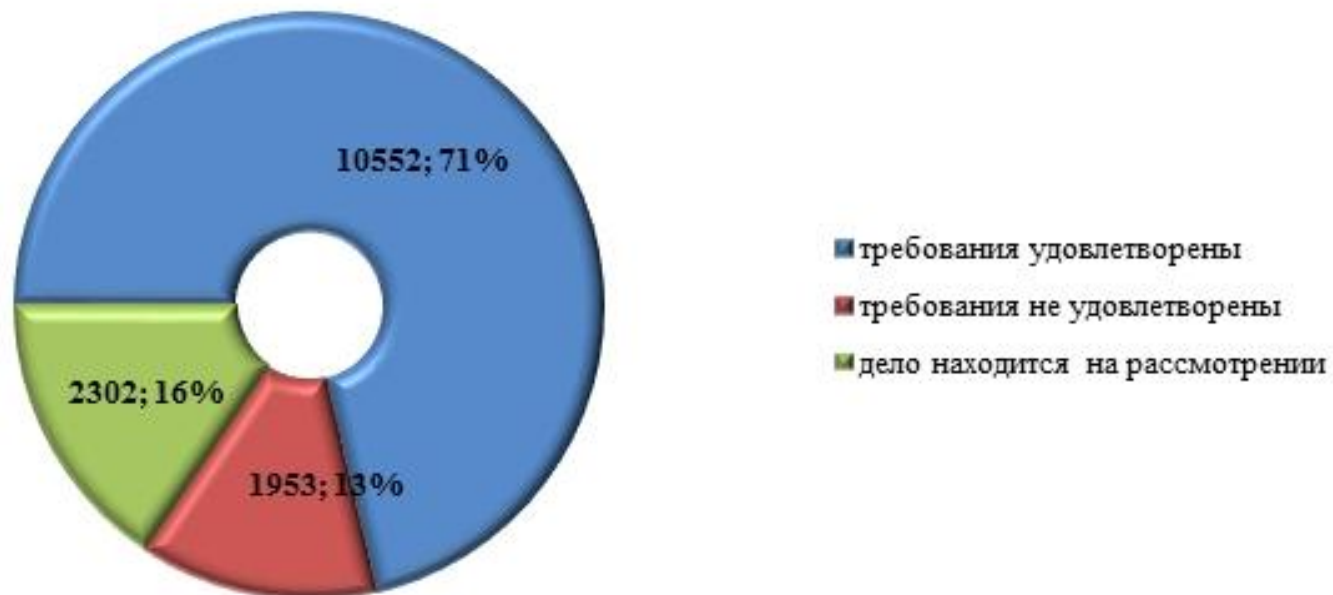
Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 9 месяцев 2015 г.



ВСЕГО в судах инициирован **5458** споров
о величине кадастровой стоимости в отношении
7469 объектов недвижимости

за 2014 год

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



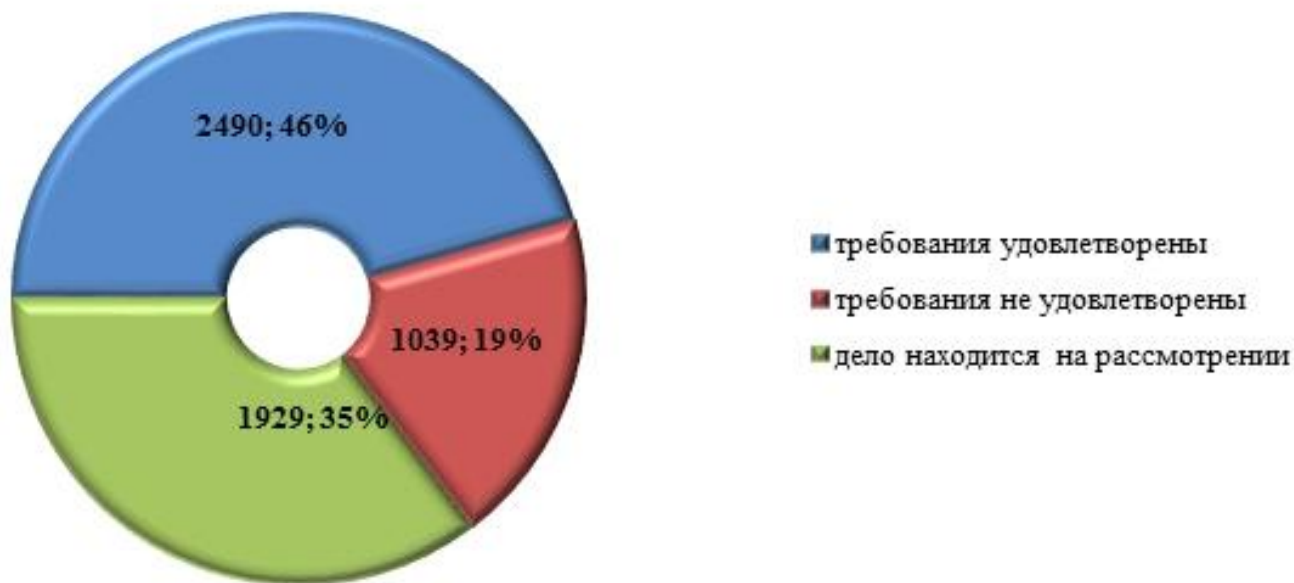
В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **85%**:

суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 2 трлн. руб.;

после оспаривания - около 0,31 трлн. руб.

за 9 месяцев 2015 года

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **62 %**:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 853 млрд. руб.;
- после оспаривания - около 328 млрд. руб.

МОСКВА: за 9 месяцев 2015 года

Период трех кварталов	2014 Год	2015 год
Поступило заявлений	1094	1603
Положительных решений	196	503
Отклонены членами Комиссии	489	608
Отклонены секретарем Комиссии	389	453
Отозваны заявителем	20	38

Источник: Руководитель Управления Росреестра по Москве
Игорь Майданов (пресс-конференция в ИТАР-ТАСС, 22.12.2015 г.)

Негативные тенденции (в части оспаривания и экспертизы) по правительственному проекту ФЗ «О ГКО» (старая редакция):

- исключается экспертиза отчетов об определении КС,
- исключается экспертиза отчетов об оценке РС, выполненных для целей оспаривания КС
- Из состава Комиссии (МВК) исключен представитель профессионального сообщества оценщиков

Таким образом:

- Снимается «фильтр» от некачественных отчетов
- Снижается уровень профессионализма и компетентности членов Комиссии (МВК)
- Оценщик и Заказчик остаются один на один с гос. оппонентами (МВК) и/или судом
- **Следующий шаг: отмена оспаривания ???**

**Негативные тенденции
(в части оспаривания и экспертизы)
по правительственному проекту ФЗ «О ГКО»
(последняя редакция):**

- Техническую и/или методологическую ошибку можно оспорить путем обращения в само БУ - ст. 20
- Решение БУ по рассмотрению заявления о наличии технической и/или методологической ошибки можно оспорить в органе кадастрового учета - ст. 21
- оспорить саму КС через установление РС можно только через суд

**Из положительного (?)
по правительственному проекту ФЗ «О ГКО»
(последняя редакция):**

В случае превышения кадастровой стоимости объекта недвижимости над его рыночной стоимостью, установленной на более позднюю дату, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости по состоянию на 1 января года подачи заявления об оспаривании результатов определения такой кадастровой стоимости в суд (ст. 22)

Что уже сделано для повышения эффективности экспертизы и оспаривания:

1. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества)
2. СРОО для целей оспаривания проводится экспертиза на подтверждение стоимости.
3. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий максимальные тарифы на оценку и экспертизу отчетов об оценке объектов жилой недвижимости.
4. Установлены новые требования к исполнителю работ по кадастровой оценке (Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 г. № 1051)

Что предлагает проект ФЗ «О ГКО в РФ»

(№ 914532-6 от 27.10.2015 г.)

для повышения эффективности оспаривания:

- 1. Оставить в силе обязательную экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости (статья 11)**
- 2. Вносятся изменения в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения КС (статья 14):**
 - 3 представителя от органов власти (орган по ГКО, орган исп. власти субъекта РФ, ТУ уполномоченного органа по подготовке заключений по отчетам оценщиков);
 - 2 представителя СРО оценщиков;
 - 2 представителя предпринимательского сообщества
- 3. Оставить в силе обязательность экспертизы отчетов об оценке при оспаривании КС в случае отклонения РС более, чем на 30 % (статья 14)**

Что предлагает проект ФЗ «О ГКО в РФ»

(№ 914532-6 от 27.10.2015 г.)

для повышения эффективности оспаривания:

4. При наличии положительного экспертного заключения СРОО на отчет об оценке комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости (статья 14)

5. Решение Комиссии об отклонении заявления о пересмотре (в случае непредставления положительного экспертного заключения СРО) должно содержать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование (статья 14)

6. Для оспаривания результатов определения КС в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным (для физических и юридических лиц), статья 14

ПОЛОЖИТЕЛЬНО:

- Комитет по экономической политике Совета Федерации ФС РФ;
- Законодательные собрания 3-х субъектов РФ;
- Правовое управление ГД РФ

ОТРИЦАТЕЛЬНО:

Комитет по собственности ГД РФ 15.12.2015 не поддержал проект федерального закона № 914532-6, открыто заявив, что не хочет рыночного механизма оспаривания кадастровой стоимости и сокращения доходов бюджета.

«... Рыночная стоимость объекта по определению не может быть точной и всегда сохраняется риск её оспаривания, что в совокупности с отсутствием единой методики, критериев и стандартов оценки неизменно будет инициировать бесконечные оспаривания установленной таким образом стоимости объекта налогообложения ... »

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

КОНТАКТЫ:

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Член Совета НП СРОО «Экспертный совет»,

Член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,

Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,

профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

Моб. тел.: 8-916-688-06-25

E-mail: kkulakov@bk.ru