

**«Нулевое чтение» законопроекта
«О государственной кадастровой оценке
№ 1060652-6**



**7 простых поправок
в законопроект «О ГКО»,
минимизирующих негативные
последствия его принятия**



Каминский Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости
Общественного совета при Росреестре,

Президент НП «СРОО «Экспертный совет»



НП «СРОО «Экспертный совет»

Москва, 31 мая 2016 года

так должно быть

$$\text{налог} = f(\text{цены на недвижимость})$$

на падающем рынке
налоги снижаются

механизм оспаривания

Государство
заинтересовано
в создании условий
для роста рынка
недвижимости

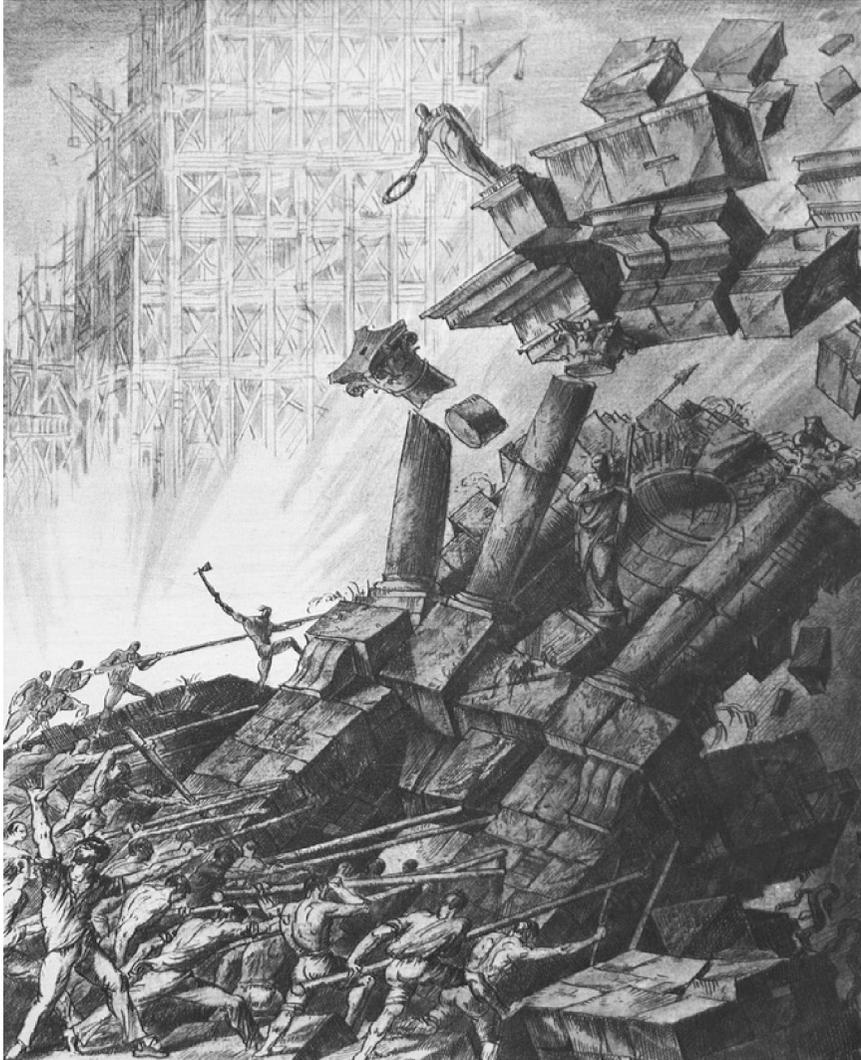


налогоплательщики

Государство

кадастровая оценка

Революционные трансформации



...разрушим до основания, а затем...

Эволюционный путь развития



тонкая настройка

Позиция Сообщества

1. **Общественный совет при Росреестре**



2. **Позиция ряда региональных сообществ**
(Пермский край, Челябинская, Волгоградская, Ульяновская, Смоленская, Новосибирская области, Республика Хакасия)



3. **«Деловая Россия»**



4. **ОПОРА РОССИИ**



5. **Торгово-промышленная палата РФ**



6. **РСПП**



7. **Общественная палата РФ – 8.10.15, 11.03.16**



8. **Всероссийский оценочный Форум**



9. **Рабочие группы Государственной Думы**



Революционные трансформации

АСИ – Дорожная карта совершенствования
оценочной деятельности

МЭР – разработка и принятие
нормативных актов

Государственная Дума РФ –
принятие множества поправок
в Закон об оценочной деятельности

Революционные трансформации

~~АСИ – Дорожная карта совершенствования
оценочной деятельности~~

~~МЭР – разработка и принятие
нормативных актов~~

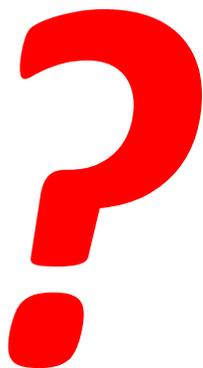
~~Государственная Дума РФ –
принятие множества поправок
в Закон об оценочной деятельности~~

Государственное бюджетное учреждение?

Требования к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ -

оценочные компании –
кадастровые оценщики



ЗАВТРА -

ГБУ



Требования к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ -

оценочные компании –
кадастровые оценщики

12 оценщиков,
5 - с опытом > 5 лет

с января 2016 г.

ЗАВТРА -

ГБУ

1 оценщик
с опытом > 3 лет

1.1. Предложение в Заключение ОП РФ

Требования

к исполнителям работ по определению
кадастровой стоимости,

в том числе к ГБУ

должны быть не ниже
установленных сегодня –

12 оценщиков,

5 из которых имеют опыт работы в
оценке не менее 5 лет

1.2. Предложение в Заключение ОП РФ

Государственным бюджетным учреждениям передаются следующие полномочия:

1. Подготовка информации для определения кадастровой стоимости.
2. Отбор исполнителей работ по определению кадастровой стоимости

Ответственность исполнителя работ по определению кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ -
оценочные компании

?

оценщики

?

ЗАВТРА -
ГБУ

?

Сотрудники ГБУ

?

Ответственность исполнителя работ по определению кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ -

оценочные компании

страховка > 30 млн. руб.

**5 лет – гарантийные
обязательства**

оценщики

полная имущественная

ЗАВТРА -

ГБУ

Нет!

Сотрудники ГБУ

Нет!

2. Предложение в Заключение ОП РФ

**В законопроекте необходимо
установить требования к
имущественной ответственности
ГБУ и его сотрудников**

Требования

к промежуточным документам,
размещаемым в фонде данных, к
которым заявители могут писать
замечания по определенной
кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ

ПРОЕКТ Отчета

ЗАВТРА -

Описание процесса

3. Предложение в Заключение ОП РФ

В законопроекте необходимо установить требование по размещению в фонде данных проекта отчета об определении кадастровой стоимости

Контроль качества работ

по определению кадастровой стоимости



Контроль качества работ

по определению кадастровой стоимости

СЕГОДНЯ - СРОО

Профессиональная
экспертиза

10-20 отчетов в год

ЗАВТРА - Росреестр

Проверка по
формальным признакам
порядка 300 отчетов в год

ответственность

до 5 млн. руб.

Нет!

финансирование

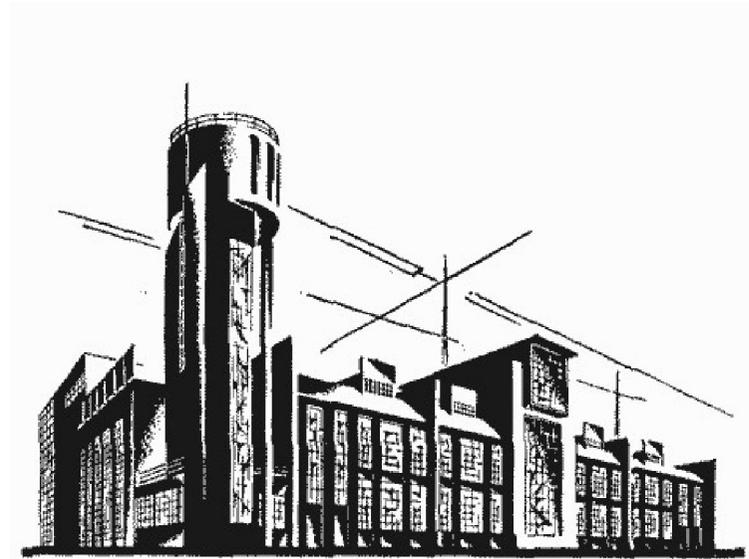
Не предусмотрено!

4. Предложение в Заключение ОП РФ

**В законопроекте необходимо
установить требование о проведении
экспертизы отчетов об определении
кадастровой стоимости в
саморегулируемой организации
оценщиков**



$$f(x_1, x_2, \dots, x_3) = C_K$$



**Кадастровая оценка - это
профессиональная
оценочная деятельность
или
чиновничий произвол?**

5. Предложение в Заключение ОП РФ

Необходимо в законопроекте дать
определение термина

«кадастровая стоимость» -

рыночная стоимость

определенная методами массовой
и индивидуальной оценки

6. Предложение в Заключение ОП РФ

**Необходимо в законопроекте
нормативно-правовое регулирование
кадастровой оценки закрепить за
федеральным органом по
нормативно-правовому
регулированию
оценочной деятельности**

**Сколько нужно разработать НПА, чтобы
система «заработала»**



**С какого времени может быть
закончен переходный период**



Сколько нужно разработать НПА, чтобы система «заработала»?

14 ?

С какого времени может быть закончен переходный период?

01.01.2017

7. Предложение в Заключение ОП РФ

**Необходимо в законопроекте
установить начало переходного
периода не ранее**

1 января 2018 года

**и после разработки всех указанных в
законопроекте
нормативно-правовых актов.**

8. Предложение в Заключение ОП РФ

Считать необходимым проведение

Парламентских слушаний

в Государственной Думе

Федерального Собрания

Российской Федерации

по законопроекту №1060652-6

***«О государственной
кадастровой оценке»***

развитие ситуации – два параллельных мира

