

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
Общественный совет
Комиссия по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки

Деятельность Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: проблемы и пути решения



Каминский Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке
и оспариванию результатов кадастровой оценки
Президент НП «СРО оценщиков «Экспертный совет»



12 марта 2015 года

Масштабы споров по оспариванию

Численность земельных участков
в кадастре недвижимости

~ 53 000 000

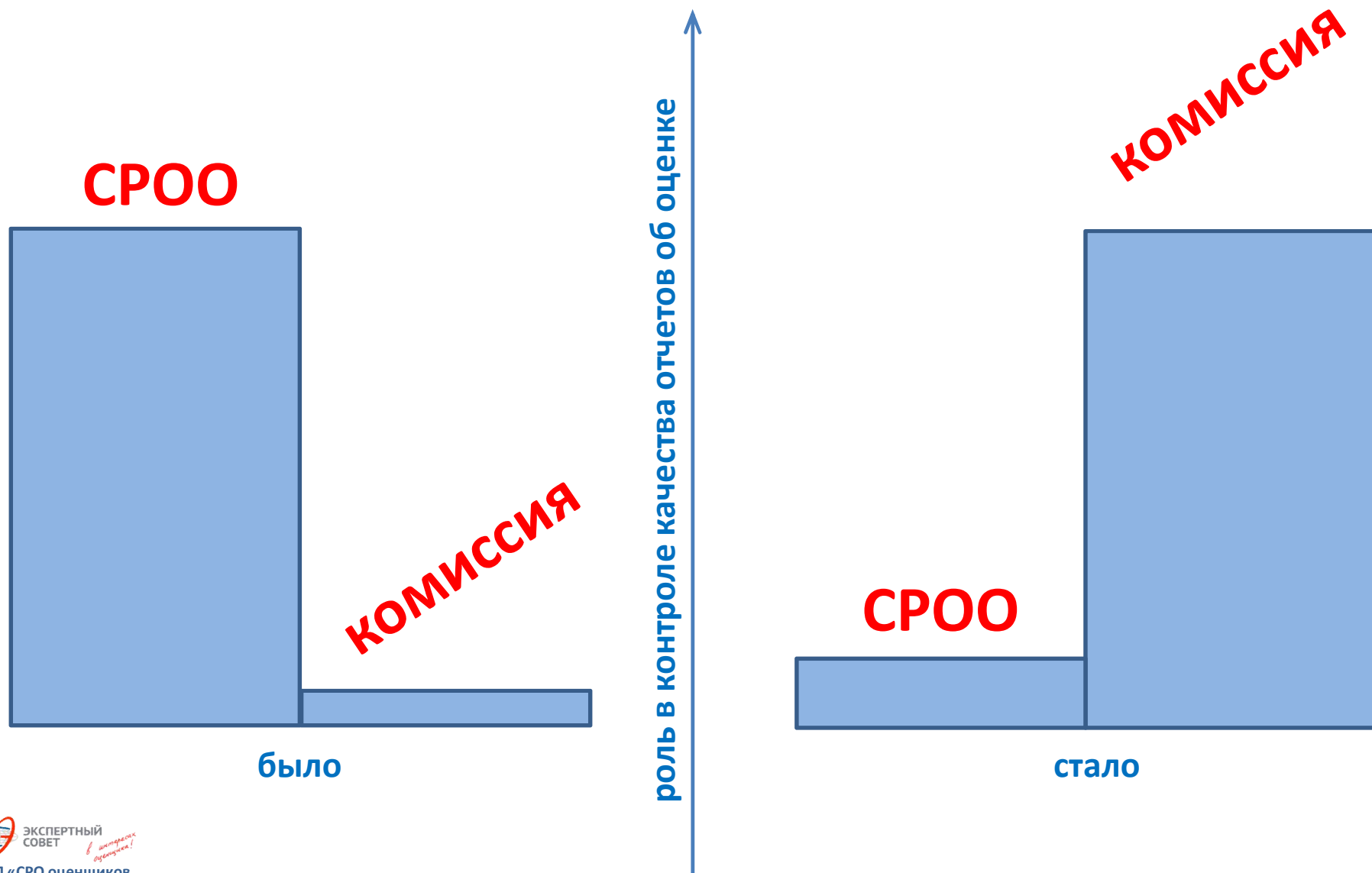
Общее количество обращений
по корректировке кадастровой
стоимости

~ 24 000 (0,05%)

Количество обращений
в Комиссии Росреестра

~13 000

Тренд в работе Комиссий



Основные проблемы в работе Комиссий

1. Некорректное рассмотрение отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО

2. Недостатки при раскрытии результатов работы Комиссий

3. Недостатки при взаимодействии с Оценщиками, Заявителями и представителями СРОО

4. Отсутствие прямой подотчетности Комиссий

1. Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – проблемы

- замечания, противоречащие требованиям законодательства;
- замечания, корректность которых невозможно проверить, которые невозможно исправить;
- навязывание Оценщику конкретной методологии;
- выдача опечаток (технических недостатков) за существенные нарушения;
- вольная трактовка требований законодательства, предъявление к отчету об оценке избыточных требований;
- прочие недостатки (например, формулировки, допускающие неоднозначное толкование).

Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – примеры «замечаний»

«По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктами 8а, 8з ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, пункта 22б ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 – **отклонить заявление.**
Настоящее решение может быть оспорено в арбитражном суде.»

Почему?

Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – примеры «замечаний»

«Оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, **что выражается в том, что отчет об оценке не соответствует принципу однозначности**, предусмотренного пунктом 4 Федерального стандарта оценки №3 (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254.»

В чем именно нарушение?

Как устранить?

Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – примеры «замечаний»

«В Отчете в разделе «Задание на оценку» указанное предполагаемое использование результатов оценки «отчет предполагается к использованию для принятия управленческих решений» (стр. 5 Отчета). Следовательно, результат оценки **может не использоваться только** для установления кадастровой стоимости (п. 4 ФСО №2).».

Что нарушено?

(в п. 4 ФСО №2 перечислено для чего может быть использован отчет об оценке)

2. Недостатки при раскрытии результатов работы Комиссий



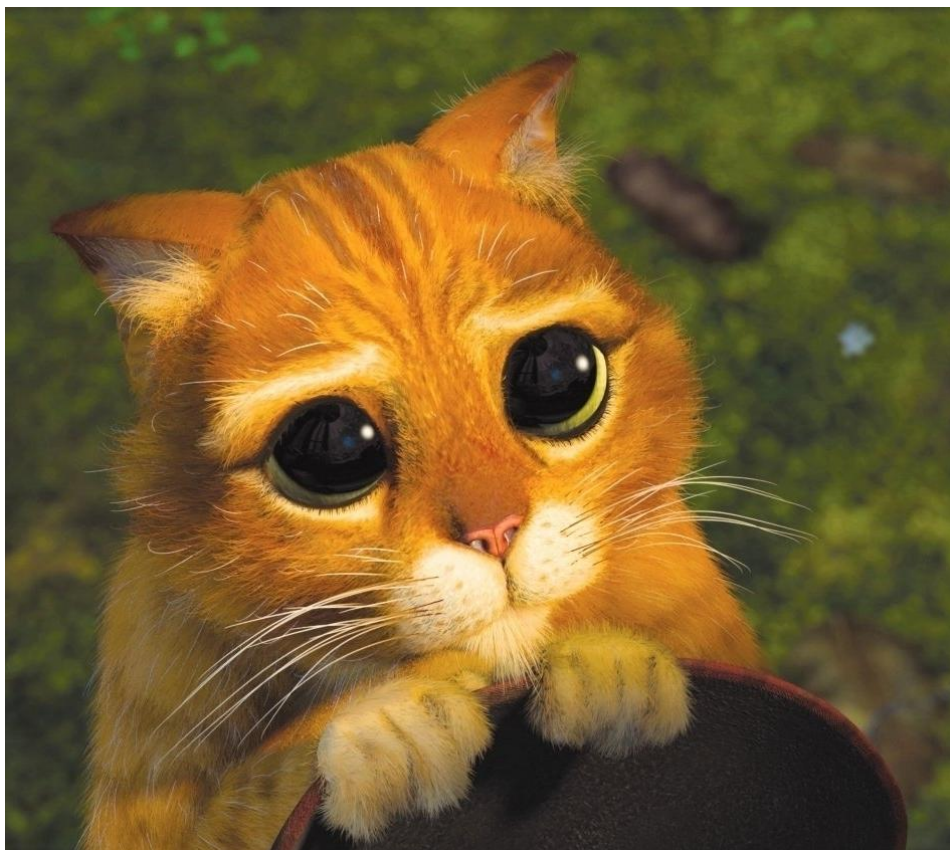
1. Сайт Росреестра медленно работает, часто отдельные модули полностью недоступны.

2. На сайтах ряда территориальных управлений Росреестра НЕ размещается текст решений Комиссий.

Предложение :

- обеспечить нормальное функционирование сайта Росреестра;
- обеспечить размещение текста решений Комиссий **в пятидневный срок** (требование п. 23 Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 г. № 263).

3. Взаимодействие с Заявителями, Оценщиками и СРОО



Комиссии выдают заявителю свое готовое, как правило, отрицательное решение без возможности пояснить позицию.

Часто указаны очевидно некорректные причины отрицательного решения – комментарий/разъяснения по ним могли изменить решение на корректное.

Предложение : законодательно наделить Заявителя, Оценщика и представителя СРОО правом присутствия на заседании Комиссии, правом предоставлять разъяснения по замечаниям Комиссии.

4. Отсутствие подотчетности Комиссий



Отсутствует структура, которая может повлиять на устранение недостатков в работе Комиссий (нарушений законодательства).

Предложение: законодательно закрепить прямую подотчетность Комиссий перед Росреестром.

Возможные пути развития Комиссий



**обучать членов
Комиссии проводить
полноценную проверку
отчетов об оценке**

**сделать Комиссии
«техническим органом,
введя реальную
ответственность СРОО
за экспертизу по существу**

Путь решения проблемы

Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – предложения

- запросить у Комиссий примеры наиболее распространенных замечаний на отчеты об оценке;
- провести вебинар, посвященный анализу наиболее распространенных ошибок при проверке (экспертизе) отчетов об оценке;
- открыть горячую линию для представителей Комиссий (e-mail);
- повысить квалификацию членов Комиссий по вопросам оценки и экспертизы;
- направить в Комиссии методические материалы по экспертизе и оценке