

Ответы президента СРО оценщиков «Экспертный совет» Каминского А.В. и вице-президента СРО «Российское общество оценщиков» Неймана Е.И. на вопросы представителя Общественной палаты Российской Федерации о проекте федерального закона «О государственной кадастровой оценке»*

Вопрос 1

Является ли предлагаемое регулирование оптимальным и достаточным способом решения проблем в данной области? Насколько изменения системы кадастровой оценки, предлагаемые в законопроекте, повлияют на качество исполнения работ по оценке кадастровой стоимости? Позволит ли введение единой методики оценки объектов устранить существующую сегодня проблему различия в оценках одинаковых, идентичных объектов?

Ответы

Каминский А.В.

Предлагаемое в законопроекте № 1060652-6 регулирование не является оптимальным и достаточным способом решения проблем в сфере кадастровой оценки и института оспаривания кадастровой стоимости по следующим причинам:

1) одной из главных причин низкого качества результатов кадастровой оценки является низкое качество информации в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Ни независимый кадастровый оценщик, ни государственное бюджетное учреждение (ГБУ), ни какой-либо другой субъект не смогут обеспечить получение качественного результата на некачественных исходных данных. Законопроект не устраняет указанную проблему;

2) административное давление на исполнителей работ по кадастровой оценке (ГБУ) будет доведено до абсолюта, так как заказчик работ (администрация субъекта Российской Федерации) является учредителем ГБУ (п. 2 ст. 6 законопроекта) и фактически определяет бюджет на заработную плату его сотрудников;

3) законопроектом существенно снижаются требования к исполнителям работ. В составе государственного бюджетного учреждения (ГБУ) может быть всего один специалист

* В связи с проведением обсуждений проекта федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в общественных палатах субъектов Российской Федерации 10 мая 2016 года заместителем руководителя ФКУ «Аппарат Общественной палаты России» Я.В. Семеновым был направлен перечень вопросов по этой теме двум экспертам – президенту СРО оценщиков «Экспертный совет» Каминскому А.В. (kav@srosovet.ru) и вице-президенту СРО «Российское общество оценщиков» Нейману Е.И. (rosec@rosec.ru). Представляем вашему вниманию полную версию ответов Евгения Иосифовича и сокращенный вариант ответов Алексея Владимировича (с полным текстом его ответов можно ознакомиться на странице СРО «Экспертный совет» в Интернете (<http://srosovet.ru/content/editor/Otvet-na-pismo-OP-RF-24-maya-2016.pdf>) или воспользовавшись QR-кодом).



с опытом работы в оценке 3 года (ст. 10). Оценщик с таким опытом работы не имеет ни знаний, ни умений, чтобы выполнить кадастровую оценку сотен тысяч и миллионов объектов недвижимости, среди которых не только квартиры и дачные земельные участки, но и, например, имущественные комплексы крупнейших промышленных предприятий;

4) в законопроекте не предусмотрена ответственность как ГБУ, так и его сотрудников, выполняющих кадастровую оценку. Независимые оценщики в соответствии с требованиями законодательства отвечают всем своим имуществом, а оценочные компании, проводящие кадастровую оценку, должны быть застрахованы минимум на 30 миллионов рублей;

5) согласно пункту 8 статьи 14 законопроекта вместо проекта отчета об определении кадастровой стоимости со всеми необходимыми обоснованиями и расчетами ГБУ размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки «описание процесса определения кадастровой стоимости», что не позволяет заинтересованным лицам направлять замечания по существу;

6) согласно законопроекту контроль качества всех работ осуществляет Росреестр. Из статьи 14 следует, что Росреестру необходимо будет создавать отдельные внутренние структуры для проверки огромного массива документов по кадастровой оценке (85 субъектов Российской Федерации, 7 категорий земель, объекты капитального строительства, периодичность оценки – 5 лет). В Росреестре нет соответствующих специалистов и не предусмотрен бюджет на выполнение таких работ. Ответственность сотрудников Росреестра, выполняющих контроль качества отчетов об определении кадастровой стоимости, законопроектом не предусмотрена. Сегодня *профессиональный* контроль качества отчетов об определении кадастровой стоимости осуществляет саморегулируемая организация оценщиков (СРОО), которая с 2015 года несет материальную ответственность за некачественную экспертизу до 5 миллионов рублей;

7) принятие законопроекта приведет к фактическому упразднению института оспаривания, что нарушит законные права и интересы граждан, представителей бизнеса:

- в законопроекте указано, что кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом (п. 2 ст. 3). Такое определение дает возможность ГБУ *нормативно* установить величины кадастровой стоимости, не соотнося их с рыночными стоимостями объектов, что исключает возможность их оспаривания;
- законопроект исключает кадастровую оценку из сферы регулирования оценочной деятельности, так как разработка НПА закрепляется за федеральным органом по нормативно правовому регулированию государственной кадастровой оценки (статьи 5, 9, 10, 13, 14, 19–23), а не по оценочной деятельности. Также указанные нормы законопроекта направлены на то, чтобы была нормативная кадастровая оценка (без привязки к рыночной стоимости), которую невозможно оспорить;
- комиссии по рассмотрению споров создаются по желанию субъекта Российской Федерации. В настоящее время комиссии созданы во всех субъектах, что обеспечивает возможность досудебного оспаривания кадастровой стоимости для налогоплательщиков;
- в законопроекте отсутствует норма, обязывающая разработать Положение о *формировании* состава комиссии. Это подтверждает, что комиссии не будут созданы в субъектах Российской Федерации, что исключит возможность досудебного оспаривания кадастровой стоимости;
- в законопроекте исключена экспертиза СРОО отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания, которая, с одной стороны, выполняется с целью повышения качества отчетов об оценке и существенно снижает нагрузку на

комиссии и суды, с другой – защищает оценщика и собственника объекта недвижимости – заказчика отчета об оценке от административного давления.

Принятие единой методики оценки, безусловно, будет способствовать повышению качества результатов кадастровой оценки при одновременном выполнении следующих условий:

- закрепление в единой методике лучших отечественных и мировых практик массовой оценки;
- обеспечение продолжительной и прозрачной практической апробации единой методики с ее последующей доработкой по результатам апробации;
- разработка двух документов – Методических указаний, обязательных к применению, и Методических рекомендаций, имеющих рекомендательный характер;
- повышение качества сведений об объектах оценки, содержащихся в ГКН.

Нейман Е.И.

На мой взгляд, предлагаемое регулирование именно вопросов оценки (определения кадастровой стоимости), вводимое законопроектом, не является ни оптимальным, ни достаточным для решения всего комплекса проблем по следующим причинам:

1) собственно проблемы, возникшие с определением базы налогообложения недвижимости (определение кадастровой стоимости) в первую очередь связаны с отсутствием адекватных и непротиворечивых информационных систем описания самих объектов оценки (базы данных объектов оценки) и отсутствием полноценной системы мониторинга рынка недвижимости для этих целей. Поскольку речь идет об объектах, включаемых в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), а ведение этого государственного информационного ресурса – функция Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), включение в систему информационных обменов специально создаваемых государственных бюджетных учреждений на уровне субъектов Российской Федерации, не имеющих ни технологических, ни кадровых ресурсов для организации такого рода работ, только увеличит количество ошибок в расчетных базах, усложнит процедуру сверки и актуализации первичных данных для оценки. Достаточно вспомнить, с каким трудом проходила сверка данных между Росреестром (кадастровыми палатами) и территориальными подразделениями Федеральной налоговой службы;

2) наличие государственных бюджетных учреждений (далее – ГБУ), фактически осуществляющих функцию по формированию новых расчетных баз, потребует примерно таких же затрат, как и затраты на ведение ГКН, либо превратится в очередную профанацию;

3) не решает создание ГБУ и вопрос о мониторинге рынка недвижимости – попытка Росреестра организовать такой ресурс ни к чему не привела, и вряд ли можно рассчитывать, что это возможно осуществить (по силам и средствам) на уровне субъектов Российской Федерации.

По поводу введения некоей единой методики. К сожалению, иллюзия о том, что возможно одной формулой или набором формул описать весь процесс определения кадастровой стоимости в одних методических указаниях, – очередная утопия, о чем свидетельствует проведенный нами анализ проекта этих методических указаний. Для справки: объем стандартов Международной ассоциации налоговых оценщиков включает около 40 документов (около 600 страниц с приложениями).

Вопрос 2

Не нарушит ли предлагаемое регулирование баланс интересов общества и государства, не приведет ли оно к социальной напряженности по следующим основаниям:

- предложенное в законопроекте определение кадастровой оценки;

- отсутствие в документе норм, закрепляющих институт независимых оценщиков в данной области;
- предлагаемый порядок рассмотрения споров и обращений о результатах определения кадастровой стоимости?

Ответы

Каминский А.В.

Предлагаемое в законопроекте регулирование нарушит баланс интересов государства и общества, будет способствовать росту социальной напряженности. Принятие законопроекта приведет к государственной монополии на определение кадастровой стоимости, а также к установлению полного контроля над процедурой, а главное – за результатами оспаривания кадастровой стоимости. Ряд высокопоставленных чиновников открытым текстом говорят, что основная задача, которую должен решить законопроект – предоставить возможность субъектам Российской Федерации *нормативно* определять кадастровую стоимость и исключить ее оспаривание, чтобы решить проблему формирования доходной части бюджета.

Нейман Е.И.

Необходимо учитывать, что вводимый рассматриваемым проектом федерального закона порядок определения кадастровой стоимости уже существовал и действовал в России до принятия новой редакции Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которой в этот закон был введен специальный раздел о государственной кадастровой оценке.

Определение базы налогообложения недвижимости федеральными органами государственной власти уже приводило к росту напряженности, невозможности практически изменить результаты этих оценок, к целому ряду коллизий как в части обоснованности полученных результатов кадастровой стоимости земельных участков, так и возможности осуществить проверку и воспроизводство полученных результатов.

Предлагаемый порядок определения кадастровой стоимости уже на уровне субъектов Российской Федерации силами ГБУ просто повторит существующие проблемы.

Вопрос 3

Насколько целесообразна и своевременна такая реформа сегодня? Ведь создание института государственных налоговых оценщиков требует времени, подготовки кадров и решения соответствующих организационных вопросов.

Ответы

Каминский А.В.

Реформа, предлагаемая в законопроекте, нецелесообразна и несвоевременна по следующим основным причинам:

1) в последние годы многое было сделано для повышения эффективности функционирования института ГКО, его тонкой настройки в рамках существующего правового поля:

- была принята «дорожная карта» «Совершенствование оценочной деятельности», один из разделов которой посвящен кадастровой оценке;
- несколько раз в год вносились изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Минэкономразвития России разработало целый пул нормативных правовых актов;
- в начале 2015 года было исключено требование обязательного проведения аукционов для выбора исполнителя работ;
- 1 октября 2015 года были установлены требования к исполнителю работ;
- ужесточены требования к экспертизе.

Законопроект предлагает перечеркнуть все указанные наработки и создать ГБУ, которые, по мнению авторов законопроекта, решат все многочисленные проблемы кадастровой оценки;

2) в сложившейся негативной экономической ситуации и в условиях внешнего санкционного давления осуществление проблемных изменений революционного характера в сфере, имеющей отношение к налоговой системе, способно привести к катастрофическим последствиям;

3) за рубежом институт государственных налоговых оценщиков создавался эволюционным путем десятилетия. В России есть всего несколько профессиональных команд, в составе которых работают несколько десятков человек, способных выполнять кадастровую оценку. Существующих специалистов, безусловно, недостаточно, чтобы укомплектовать ГБУ во всех субъектах Российской Федерации. Потребуются годы, чтобы подготовить необходимое количество нужных специалистов. Напомним, что проводится кадастровая оценка семи категорий земель и объектов капитального строительства;

4) в соответствии с законопроектом должны быть разработаны 14 (!) нормативных актов, которые будут регламентировать такие важные вопросы, как требования к отчету об определении кадастровой стоимости, порядок рассмотрения обращений бюджетными учреждениями, порядок работы комиссий и т. д. При этом срок вступления в силу Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» – 1 января 2017 года. Учитывая изложенное, уже сейчас понятно, что необходимые документы до указанной даты приняты не будут. При этом переходными положениями предусмотрено, что «решение о дате перехода к проведению ГКО в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации». Такое регулирование может привести к ситуации проведения ГКО в отсутствие необходимых нормативных актов, что, в свою очередь, приведет к неразберихе и произвольному установлению порядка проведения кадастровой оценки, исправления ошибок, а также оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

В связи с этим необходимо перенести дату вступления в силу федерального закона, установив реальные сроки для разработки всех необходимых для его реализации актов, но не ранее 1 января 2018 года.

Нейман Е.И.

Проблемы с кадастровой оценкой, безусловно, есть, и их нужно и можно было решить, не проводя столь кардинальных изменений, которые, по сути, означают возврат к системе, которая уже доказала свою нежизнеспособность.

В пояснительной записке к проекту федерального закона сказано, что, по мнению Министерства экономического развития Российской Федерации, бюджетные затраты субъекта Российской Федерации могут составить 13 миллионов рублей в год, что, как мне кажется, очень оптимистично исходя из задач, которые потенциально должны решать такие ГБУ, в первую очередь по формированию баз данных объектов оценки, включая земельные участки и объекты капитального строительства. И это, видимо, основные затраты, в том числе затраты на оплату услуг IT-специалистов, имеющих опыт работы с базами данных и ГИС-системами.

Что касается собственно вопросов оценки, то эти задачи в принципе могут решать и независимые оценщики после некоторой подготовки.

Если речь идет именно о создании на уровне субъекта Российской Федерации службы, аналогичной территориальным органам Росреестра (а до этого Роснедвижимости), то затраты на это могут быть получены по аналогии с затратами, которые в свое время были осуществлены при развертывании этих территориальных органов.

Учитывая сложную финансовую ситуацию в субъектах Российской Федерации, возможность в полном объеме обеспечить бюджетное финансирование развертывания таких структур во всех субъектах вызывает сомнения.

Вопрос 4

Позволят ли предлагаемые в законопроекте меры повысить объективность кадастровой оценки и решить проблему расхождения между кадастровой и рыночной стоимостями объектов?

*Ответы***Каминский А.В.**

Предлагаемые законопроектом меры не позволят повысить объективность кадастровой оценки и решить проблему расхождения между кадастровой и рыночной стоимостями объектов, по следующим основным причинам:

- не решается проблема низкого качества информации в государственном кадастре недвижимости;
- фактически кадастровая оценка исключается из профессиональной оценочной деятельности;
- не предусмотрена ответственность ГБУ и их сотрудников за низкое качество работы;
- исключается профессиональный контроль качества – экспертиза СРОО отчетов об определении кадастровой стоимости;
- фактически будет уничтожен институт оспаривания – цивилизованный механизм приведения кадастровой стоимости к рыночным реалиям.

Нейман Е.И.

Вопрос требует уточнения в первую очередь потому, что все оценки субъективны и в принципе никаких объективных оценок не существует, а есть субъективное мнение оценщика, которое должно быть воспроизводимо, проверяемо и сопоставимо, – таковы природа оценочной деятельности, ее методология и теория.

Относительно сформулированного вопроса следует отметить, что, хотя в тексте проекта федерального закона определение кадастровой стоимости отсутствует, попытка дать определение понятию «кадастровая стоимость» предпринята в проекте методических указаний (МУ). Разработчики МУ сознательно отказались от определения кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости. В МУ указан «размытый» перечень признаков и свойств, которым, по мнению их авторов, должна соответствовать кадастровая стоимость. Таким образом, в самой постановке задачи закладывается несоответствие кадастровой стоимости рыночной.

Фактически и проект сформулированного вопроса, и МУ закрепляют полное несоответствие кадастровой стоимости с рыночной, нарушают так называемый принцип адвалорности, означающий, что кадастровая стоимость должна приближаться к рыночной. Этот принцип лежит в основе многих национальных систем, рекомендуется системами международных стандартов, и пока еще действует в системе оценки в России.

Предлагаемая в конечном счете система, по сути, означает нормирование базы налогообложения исходя из некоторых пожеланий и рекомендаций, но требовать, чтобы кадастровая и рыночная стоимости были соизмеримы, при такой постановке задачи бессмысленно.

Вопрос 5

Позволят ли предлагаемые законопроектом меры повысить качество информации в государственном кадастре недвижимости и решить проблему передачи оценщику неполной

и недостоверной информации из государственного кадастра недвижимости об объектах оценки?

Ответы

Каминский А.В.

Предлагаемые законопроектом меры не позволят повысить качество информации в государственном кадастре недвижимости.

Нейман Е.И.

В принципе за достоверность баз данных об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости должны нести ответственность те, кто эти базы ведет. Это общее правило ведения информационных систем. Конечный держатель информации отвечает за ее верификацию, актуализацию, проверку и хранение. Введение в технологическую цепочку «информационных обменов» еще и вновь образованных ГБУ, не имеющих соответствующего программного, аппаратного и кадрового обеспечения, а также возникновение проблемы «импорт – экспорт» данных из одной информационной системы в другую, как мне кажется, только увеличит количество ошибок, сбоев, прочих проблем в работе с базами данных.

Видимо, инициаторы таких предложений считают, что, поскольку в соответствии с проектом МУ анализ результатов по определению кадастровой стоимости практически невозможен, все имеющиеся проблемы ведения ГКН могут быть решены внутри создаваемой информационной системы.

Кроме того, в проекте закона достаточно подробно (по дням) прописана очередность передачи проектов отчетов из ГБУ в Росреестр, получения соответствующих ответов и т. п. Сроки, которые закрепляются законодательно, просто технически вряд ли могут быть реализованы, что, видимо, приведет к формальным отпискам или иным бюрократическим имитациям.

В проекте федерального закона заложена схема контроля за ГБУ (субъект Российской Федерации) со стороны Росреестра или его территориальных подразделений (федеральный орган).

Насколько будет эффективна такая система управления и организации всем процессом, сложно сказать, но, как показывает существующая практика, взаимодействие органов субъекта Российской Федерации и территориальных органов Росреестра, координация в вопросах согласования изменений, корректировок и т. д. исходных данных и результатов оценки – чрезвычайно трудоемкая работа.

Вопрос 6

Не приведет ли передача функций по проведению кадастровой оценки в подконтрольные региональным администрациям бюджетные организации к возникновению конфликта интересов?

Ответы

Каминский А.В.

Передача кадастровой оценки в подконтрольные региональным администрациям бюджетные организации приведет к конфликту интересов.

Заработная плата сотрудников государственных бюджетных учреждений напрямую зависит от администрации соответствующего субъекта, заинтересованной в максимизации величины налогооблагаемой базы (налоговых поступлений). Процесс станет полностью управляемым и подконтрольным, будут созданы все условия для формирования базы налогообложения исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не исходя из объективной величины кадастровой стоимости.

Нейман Е.И.

В основном критика со стороны органов власти субъектов Российской Федерации действующего порядка определения кадастровой стоимости в первую очередь направлена на существующий порядок оспаривания, а точнее, на замещение кадастровой стоимости рыночной стоимостью. При этом в качестве аргументов приводится разница между величинами кадастровой стоимости и рыночной стоимости без какого-либо критического анализа величины кадастровой стоимости. В принципе, исключив возможность анализа результатов определения кадастровой стоимости из процесса ее замещения рыночной стоимостью, проблемы формирования бюджетных поступлений от такого вида налогов будут решены за счет налогоплательщиков.

Вопрос 7

Не содержит ли законопроект коррупциогенные нормы и понятия, допускающие необоснованно широкое их толкование правоприменителем?

Ответы**Каминский А.В.**

В законопроекте содержатся коррупциогенные нормы, а также понятия, допускающие необоснованно широкое толкование правоприменителем.

Нейман Е.И.

Как уже отмечалось, по сути, вводится механизм нормативного установления базы налогообложения недвижимости, который в принципе не может быть оспорен. Вместе с тем в проекте федерального закона закладываются нормы в части исправления ошибок в описании объектов и методологических ошибок (пункты 10–20 статьи 14 проекта).

Обращаю внимание на то, что даже если будет доказано, что величина кадастровой стоимости определена неверно, например, из-за технической ошибки в величине площади объекта, решение об исправлении этой ошибки в конечном счете принимает ГБУ, проводившее оценку.

Еще более запутанным является вопрос о методологических ошибках. Даже сложно представить профессионального пользователя, который, имея в распоряжении отчет, в котором указаны результаты определения кадастровой стоимости, и некую модель (в лучшем случае корреляционно-регрессионную модель массовой оценки), сможет аргументировано высказать методологические замечания.

Но во всех этих случаях при принятии решения о внесении изменений решение ГБУ будет являться определяющим.

Это же касается и результатов определения рыночной стоимости независимым оценщиком, поскольку отчет отправляется в ГБУ для выяснения его достоверности (пункт 10 статьи 22 проекта федерального закона).

Таким образом, решения о принятии или отклонении замечаний, будь то техническая или методологическая ошибка, а также о признании достоверности отчета об оценке рыночной стоимости, подготовленного независимым оценщиком, в конечном счете будут выносить ГБУ.

Исключить возможность возникновения «сопутствующей услуги», которая оказывалась бы сотрудниками ГБУ в части консультирования налогоплательщиков о «правильном» оспаривании, нельзя.

Перенос «центра тяжести» в принятии решения о замещении кадастровой стоимости рыночной фактически на исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (ГБУ) с учетом «размытости» предлагаемой методологии оценки просто провоцирует эти риски.

Подмена процесса полноценного анализа результатов оспаривания формальными бюрократическими «имитациями», что имеет место в настоящее время, с одной стороны, дискредитирует сам процесс, а с другой – создает предпосылки для формирования «теневое» рынка услуг по оспариванию силами тех, кто определял величину кадастровой стоимости.

Вопрос 8

Не противоречат ли нормы законопроекта другим нормативным правовым актам (в частности, нормам Налогового кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и т. д.)?

Ответы

Каминский А.В.

В законопроекте содержатся положения, противоречащие нормам Налогового кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации.

Нейман Е.И.

Основным противоречием, которое может возникнуть при принятии этого закона, является нарушение принципа независимости оценщика при проведении оценки, закрепленного в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Принятие Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в принципе создает правовую коллизию, при которой в России возникает механизм государственного и негосударственного регулирования одного профессионального вида деятельности.

По сути, рассматриваемый проект федерального закона есть закон об организации проведения государственной кадастровой оценки, а не о собственно кадастровой оценке.

Неясно, зачем вообще нужно принимать этот закон. Если государство решило определять базу налогообложения недвижимости само, то вполне достаточно было бы включить в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» раздел, посвященный определению кадастровой стоимости.

Исходя из текста проекта закона основной контроль за деятельностью ГБУ фактически возложен на Росреестр. В принципе так и реализовывалась процедура определения кадастровой стоимости земельных участков до 2009 года, без принятия специального закона о государственной кадастровой оценке.

Если же государство решило создать новый институт именно государственных кадастровых оценщиков недвижимости, а оценочная деятельность – это в первую очередь профессиональная деятельность, то в анализируемом законопроекте должны присутствовать совсем иные разделы, посвященные описанию взаимодействия двух институтов – государственных и негосударственных оценщиков.

Вопрос 9

Существует ли необходимость введения дополнительных правовых мер для совершенствования системы кадастровой оценки?

Ответы

Каминский А.В.

Необходимость существует. В ходе обсуждения проблематики кадастровой оценки на различных открытых площадках (Общественная палата Российской Федерации, Торгово-промышленная палата Российской Федерации, Российский союз промышленников и предпринимателей, общественные объединения «ОПОРА РОССИИ», «Деловая Россия», Общественный совет при Росреестре, региональные советы по оценочной деятельности) была сформирована консолидированная позиция профессионального и предпринима-

тельского сообщества, которую тезисно можно свести к следующему – для повышения качества результатов кадастровой оценки необходимо:

- повысить качество данных в ГКН;
- сохранить полномочия по определению кадастровой стоимости за независимыми оценщиками; при этом вновь создаваемые бюджетные учреждения или уже существующие государственные структуры могут быть наделены полномочиями по сбору и обработке (верификации) исходной информации;
- развить механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в досудебном порядке, для этого ввести в состав комиссий по оспариванию больше представителей профессионального и предпринимательского сообщества;
- проведение постоянного совместного мониторинга ситуации с институтом ГКО в целях выработки решений по его дальнейшей оптимизации.

Нейман Е.И.

Проблемы с государственной кадастровой оценкой, которые, безусловно, существуют, в первую очередь связаны с проблемой ведения ГКН в части описания объектов оценки и с отсутствием полноценных информационных систем по мониторингу рынка недвижимости.

Начал формироваться пакет нормативных правовых актов, уточняющих организацию, технологию и методологию проведения государственной кадастровой оценки. Такие предложения готовились и частично начали приниматься рабочей группой Агентства стратегических инициатив в рамках «дорожной карты по оценочной деятельности». В настоящее время все эти работы остановлены.

Попытка чисто «бюрократическими» методами решить проблемы описания, анализа и определения базы налогообложения недвижимости, а это комплексная проблема исследования рынка недвижимости, как мне кажется, ни к чему содержательному привести не сможет.

Отмечу, что нами подготовлены алгоритмы и информационные продукты для проведения анализа рынка и формирования ценовых зон рынка недвижимости для целей в том числе определения кадастровой стоимости, которые именно технологическими, а не бюрократическими методами позволяют решать целый комплекс проблем воспроизводимости, проверяемости и сопоставимости результатов оценок.

	<p>Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ» ЮРИДИЧЕСКИЕ СЕМИНАРЫ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ Телефон: (499) 956-08-65 http://www.statut.ru/ E-mail: post@statut.ru</p>
<p><i>Место проведения:</i> Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (РАНХиГС), г. Москва</p>	
<p>11.07–13.07</p>	<p>ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ: новеллы законодательства и судебной практики</p>
<p>11.07–15.07</p>	<p>СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: реформа земельного законодательства и обзор практики рассмотрения споров</p>
<p>12.07–15.07</p>	<p>ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: комментарий изменений и практика применения IV Части ГК РФ</p>