

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ №1

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

Дата проведения Заседания: 25 декабря 2014 г.

Время открытия Заседания: 10 час. 00 мин.

Время закрытия Заседания: 12 час. 00 мин.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЗАСЕДАНИЯ

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

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ

2. Генеральный директор ООО «УК Земельное развитие» Романов П.Н.

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЛИЦА

3. Начальник Управления оценки объектов недвижимости Росреестра Берестянский А.П.
4. Заместитель председателя Комитета АРБ по оценочной деятельности, генеральный директор ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» Васенин М.Ю.
5. Председатель Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Ворончихин Д.В.
6. Исполнительный директор НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» Ильин М.О.
7. Заместитель председателя Общественного совета при Росреестре, Президент НП «Национальная палата кадастровых инженеров» Кислов В.С.

Члены Комиссии, приславшие письменные позиции по вопросам повестки дня:
Денисов В.А., Неделков А.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Организация работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра. Проблемы и пути решения.
2. Выдача комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отрицательных заключений на отчеты об оценке, на которые получены положительные заключения СРО оценщиков. Предложения по разрешению конфликтных ситуаций.

3. Обсуждение замечаний и предложений членов Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки по проекту приказа Минэкономразвития России «Об утверждении требований к входящим в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядка создания и работы такой комиссии, форм принимаемых комиссией документов».

4. Разное.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ

1. Организация работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра. Проблемы и пути решения.

В докладе Берестянского А.П. было отмечено следующее:

1.1. Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) созданы во всех регионах, кроме Севастополя и Крыма, где создание Комиссий запланировано на 2016-2017 годы. За 11 месяцев 2014 года в Комиссии поступило свыше 13 000 обращений, более 12 000 из которых направлено на установление кадастровой стоимости в размере рыночной. Подробная статистика работы Комиссий регулярно размещается на сайте Росреестра.

1.2. Общая численность земельных участков, информация о которых внесена в кадастр недвижимости, составляет около 53 000 000, при этом количество обращений по корректировке кадастровой стоимости составляет порядка 24 000 или 0,05% (из них 11 000 – в суды).

1.3. Основные проблемы работы Комиссий:

1.3.1. Наличие несогласованности (неоднозначности) в нормативных правовых документах, регламентирующих порядок работы Комиссий. Например, решение должно приниматься по заявлению в целом. Если в заявлении речь идет про 10 участков, и по одному из них указаны некорректные данные – заявление отклоняется целиком.

1.3.2. Сокращение штатной численности территориальных органов Росреестра и предполагаемое увеличение количества заявлений в будущих периодах, в том числе в связи с налогообложением объектов капитального строительства на основе кадастровой стоимости, может привести к невозможности полноценной работы Комиссий. Возможно, это приведет к тому, что функция по технической организации работы Комиссий будет передана на субъектовый уровень.

1.3.3. Невозможность проведения качественного анализа представленных в Комиссии отчетов об оценке рыночной стоимости членами Комиссии. В среднем по всем субъектам представители НСОД участвуют только в 25-30% заседаний. Предлагается обеспечить со стороны органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации детальный анализ представляемых

заявителями материалов, в том числе отчетов об оценке рыночной стоимости, так как указанные органы наиболее заинтересованы в их достоверности и объективности.

1.4. Романов П.Н. обратил внимание на то, что при подаче заявления в Комиссию к нему необходимо прикладывать нотариально заверенные копии правоподтверждающих документов. Данный порядок следует изменить, поскольку информация о правовом статусе объектов есть в базах данных Росреестра, представители которого входят в состав Комиссий.

Берестянский А.П. ответил, что Комиссии не являются структурными подразделениями Росреестра. Представители Росреестра в Комиссиях не имеют возможности оперативно получать данные из реестра по причине отсутствия соответствующей процедуры.

Каминский А.В. предложил данный вопрос рассмотреть отдельно, поскольку организация взаимодействия с электронными ресурсами Росреестра не входит в компетенцию Управления организации оценки объектов недвижимости.

Решение по вопросу повестки дня:

- принять к сведению доклад Берестянского А.П.;
- на следующем заседании рассмотреть вопрос распределения полномочий между Росреестром и субъектами – на текущем уровне проработки вопроса передача функций по организации работы Комиссий на субъектовый уровень видится неоправданной.

2. Выдача комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости отрицательных заключений на отчеты об оценке, на которые получены положительные заключения СРО оценщиков. Предложения по разрешению конфликтных ситуаций.

2.1. В докладе Каминского А.В. было отмечено следующее:

2.1.1. Распространена практика, когда Комиссия пишет замечания на отчет об оценке, прямо противоречащие законодательству или являющиеся дискуссионными.

2.1.2. Если потом будет доказано, что замечания некорректные, и отчет об оценке соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, и положительное заключение СРОО было выдано правомерно, процедура работы Комиссий не позволяет согласовать отчет об оценке без внесения в него изменений.

2.1.3. Необходимо предоставить представителям СРОО право принимать участие в заседаниях Комиссий и отстаивать свою профессиональную позицию до выдачи Комиссией отрицательного заключения на отчет об оценке.

2.2. Кислов В.С. отметил, что в настоящее время распределение голосов в Комиссиях таково, что они часто действуют необъективно, «в интересах власти». В Комиссии

необходимо ввести представителей профессионального и предпринимательского сообщества – это позволит сбалансировать голоса.

2.3. Каминский А.В. обратился к Берестянскому А.П. с просьбой:

2.3.1. предоставить статистику о количестве отклоненных заявлений, к которым был приложен как отчет об оценке, так и положительное заключение СРОО;

2.3.2. дать информацию об обращениях Росреестра в НСОД относительно работы представителей НСОД в Комиссиях.

2.4. Романов П.Н. предложил направить предложения по совершенствованию работы Комиссий в Рабочую группу Агентства стратегических инициатив по мониторингу реализации «дорожной карты» НПИ «Совершенствование оценочной деятельности».

Решение по вопросу повестки дня:

- проработать вопрос о наделении представителей СРОО правом принимать участие в заседаниях Комиссий и отстаивать свою профессиональную позицию;
- представителям Росреестра предоставить информацию о количестве отклоненных заявлений, к которым был приложен как отчет об оценке, так и положительное заключение СРОО, а также информацию об обращениях Росреестра в НСОД относительно работы представителей НСОД в Комиссиях;
- направить предложения по совершенствованию работы Комиссий в Рабочую группу Агентства стратегических инициатив по мониторингу реализации «дорожной карты» НПИ «Совершенствование оценочной деятельности».

3. Обсуждение замечаний и предложений членов Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки по проекту приказа Минэкономразвития России «Об утверждении требований к входящим в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядка создания и работы такой комиссии, форм принимаемых комиссией документов».

3.1. Каминский А.В. довел до сведения участников заседания поступившие замечания и предложения к проекту приказа Минэкономразвития России «Об утверждении требований к входящим в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядка создания и работы такой комиссии, форм принимаемых комиссией документов» (далее – проект Приказа).

Берестянский А.П. обратил внимание, что большая часть замечаний уже неактуальна, поскольку Росреестр планирует организовать работу Комиссий на основе незначительно модифицированного приказа Минэкономразвития №263 от 04.05.2012 г. Модификации, главным образом, затрагивают состав Комиссий. Например, в состав Комиссий предлагается ввести двух представителей СРОО, а также двух представителей предпринимательского сообщества, выбираемых на основе генератора случайных чисел.

3.2. Участники заседания согласились с необходимостью направить от Общественного совета при Росреестре письмо в Минэкономразвития России, в котором изложить следующие основные замечания и предложения членов Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки к проекту Приказа.

- Исключить из приложения 1 Приказа требования к представителям СРО оценщиков и предпринимательского сообщества не иметь никакого отношения к территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия.
- Ввести дополнительные требования к представителям СРО оценщиков – наличие членства в Экспертном совете СРО оценщиков и/или наличие стажа оценочной деятельности не менее 5 лет.
- Ввести дополнительное требование к представителям СРО оценщиков и представителям предпринимательского сообщества – наличие письменного согласия соответствующего лица принимать участие в работе Комиссии в соответствующем регионе.
- Абз. 6 п.11 оставить в старой редакции: « ...положительное экспертное заключение СРО оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости должно в обязательном порядке прилагаться к заявлению, только если отклонение рыночной от кадастровой стоимости превышает 30 %».
- Установить требование об обязательном указании в протоколе комиссии полного перечня выявленных нарушений требований законодательства, их обоснование, а также влияние (или возможное влияние) на итоговую величину рыночной стоимости (с указанием норм законодательства, которые были нарушены, и страниц отчета об оценке).

Решение по вопросу повестки дня: подготовить проект письма от Общественного совета при Росреестре в Минэкономразвития России, в котором изложить основные замечания и предложения членов Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки к проекту Приказа (п.3.2.1. – 3.2.5. настоящего протокола)

4. Разное

4.1. Каминский А.В. предложил включить в состав Комиссии представителей профессионального сообщества:

- Васенин М.Ю. – заместитель председателя Комитета АРБ по оценочной деятельности, генеральный директор ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»;
- Ворончихин Д.В. – Председатель Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»
- Ильин М.О. – Исполнительный директор НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» (согласен выполнять функции Секретаря Комиссии).

4.2. Участники заседания высказались за необходимость проведения в марте 2015 г. онлайн совещания с представителями Росреестра в Комиссиях.

4.3. Каминский А.В. предложил к следующему заседанию Комиссии дать предложения в план работы Комиссии на 2015 год.

Решение по вопросу повестки дня:

- предложить Общественному совету при Росреестре включить в состав Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки трех представителей профессионального сообщества – Васенина М.Ю., Ворончихина Д.В., Ильина М.О;
- провести в марте 2015 г. онлайн совещание с представителями Росреестра в Комиссиях;
- на очередном заседании Комиссии принять план работы Комиссии на 2015 год.

Председатель Комиссии

А.В. Каминский

Секретарь заседания

М.О. Ильин