

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ №2

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

Дата проведения Заседания: 12 марта 2015 г.

Время открытия Заседания: 10 час. 00 мин.

Время закрытия Заседания: 13 час. 10 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. |
| 3. Председатель Президиума
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» | Ворончихин Д.В. |
| 4. Исполнительный директор
НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» | Ильин М.О. |
| 5. Начальник управления имуществом
ООО УК «МЕТАЛЛОИНВЕСТ» | Неделков А.В. |
| 6. Начальник отдела Департамента управления имуществом
ОАО «Российские железные дороги» | Тикк О.К. |
| 7. Член совета Челябинского областного отделения «ОПОРА
РОССИИ» | Константинов Д.А. |

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЛИЦА

- | | |
|---|------------------|
| 8. Председатель Общественного совета при Росреестре,
Заместитель генерального директора ЗАО «Интерфакс» | Яковлев С.Ю. |
| 9. Заместитель Начальника Управления оценки объектов
недвижимости Росреестра | Кабашов А.Л. |
| 10. Представитель Минэкономразвития России | Чупова К.В. |
| 11. Руководитель Рабочей группы по методологии и процедурам
определения кадастровой стоимости при Минэкономразвития
России, вице-президент СМАО, д.э.н. | Волович Н.В. |
| 12. Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет» | Лебединский В.И. |
| 13. Начальник управления инновационного развития ГУП МО
МОБТИ (представитель В.А. Денисова) | Ушаков М.А. |
| 14. Статс-секретарь Центросоюза Российской Федерации,
Представитель Кузнецова Е.Н. | Чемоданова Т.Ю. |

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Обсуждение проекта Методических указаний о государственной кадастровой оценке и проекта изменений в ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости».
2. Обсуждение содержания проекта Постановления Правительства «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2013 г. № 1089 «Об условиях проведения процедуры конкурса с ограниченным участием при закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
3. Деятельность Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Проблемы и пути решения.
4. Взаимодействие с РСПП в части разработки профессиональных стандартов оценщиков, выполняющих работы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки.
5. Утверждение Плана работы Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре на 2015 год.
6. Разное.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ

1. Обсуждение проекта Методических указаний о государственной кадастровой оценке и проекта изменений в ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости»

1.1. Основные тезисы выступления Воловича Н.В.:

- в ходе разработки Методических указаний о государственной кадастровой оценке (далее – МУ) были проведены встречи членов Рабочей группы с представителями Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии), представителями крупного бизнеса, муниципалитетов и верховного суда. Это позволило лучше учесть точки зрения различных сторон;
- изначально документ разрабатывался в форме методических рекомендаций, однако уже в процессе работы он был трансформирован в формат методических указаний, а часть положений выделена в предложения по внесению изменений в ФСО № 4;
- основная идея МУ – единство земельного участка и расположенных на нем объектов. Они должны оцениваться совместно;
- значимой проблемой кадастровой оценки является отсутствие доверия между Государством, Бизнесом и представителями профессионального оценочного сообщества.

1.2. Неделков А.В. обратил внимание, что в Голландии подобная методика проходила тестирование в течение 2 лет. МУ также следует протестировать в течение достаточного промежутка времени, при этом процесс тестирования должен охватывать расчет стоимости различных категорий земельных участков и видов объектов капитального строительства (далее – ОКС). Результаты оценки, проведенной в соответствии с МУ в период их апробации, необходимо сопоставить с результатами предыдущих туров кадастровой оценки на предмет погрешности и корректности результатов.

1.3. Тикк О.К. отметил, что более глубоко должен быть проработан вопрос учета сервитутов и обременений. В текущей редакции МУ предлагается не учитывать все частноправовые обременения – это достаточно спорное предложение. Частные сервитуты могут существенно снижать полезность, а значит и стоимость земельного участка.

1.4. Каминский А.В. обратил внимание участников заседания на следующее:

- МУ не входят в перечень документов, обязательных к разработке и утверждению в ближайшее время (например, они не указаны в Дорожной карте развития оценочной деятельности);
- МУ были разработаны в инициативном порядке, при этом, учитывая сжатые сроки создания, документ сделан на высоком методическом уровне;
- в то же время для документа обязательного к применению он слишком объемный (более 70 страниц), в нем содержится множество дискуссионных вопросов, противоречий и непроработанных положений. По этой причине необходима его практическая апробация с последующей доработкой. На период апробации, например на 2 года, документ следует наделить рекомендательным статусом;
- при наделении МУ в текущей редакции статусом обязательного к применению документа они будут являться источником потенциальных проблем, в том числе, для добросовестных представителей профессионального оценочного сообщества. Требования МУ не могут быть соблюдены во всех оценочных ситуациях, при этом Председатель Следственного комитета Бастрыкин А.И. предлагает ввести уголовную ответственность за нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности.

1.5. Волович Н.В. – отметил высокую актуальность МУ, поскольку сейчас нет ни одного документа, регламентирующего оценку ОКСов. Практическая апробация МУ целесообразна, поскольку они действительно содержат ряд положений дискуссионного характера. Как руководитель Рабочей группы по разработке обсуждаемого документа он не возражает против изменения его статуса с методических указаний на методические рекомендации, поскольку именно в таком формате они изначально разрабатывались.

1.6. Вопрос, вынесенный на голосование:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Проект Методических указаний о государственной кадастровой оценке содержит положения дискуссионного характера, их утверждение в качестве документа обязательного к применению
--	---

	<p>может привести к конфликтным ситуациям.</p> <p>Рекомендовать Общественному совету при Росреестре направить письмо в Минэкономразвития России о целесообразности утверждения положений, содержащихся в указанных Методических указаниях и относящихся непосредственно к процессу определения кадастровой стоимости, в виде документа рекомендательного характера (например, методических рекомендаций). Указанные методические рекомендации должны пройти практическую апробацию на всех видах/типах объектов оценки, например, в течение двух лет.</p> <p>В письме указать основные замечания (дискуссионные положения) и предложения к тексту Методических указаний.</p> <p>От членов Комиссии замечания и предложения к тексту Методических указаний принимаются в срок до 16.03.2015 г. в табличной форме (текст проекта/предлагаемая редакция/комментарии/автор предложений)</p>
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

2. Обсуждение содержания проекта Постановления Правительства «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2013 г. № 1089 «Об условиях проведения процедуры конкурса с ограниченным участием при закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

2.1. Каминский А.В. обратил внимание, что одной из серьезных проблем кадастровой оценки является низкий уровень исполнителя работ. Для устранения данной проблемы Минэкономразвития России подготовило проект Постановления Правительства о внесении изменений в Постановление Правительства №1089 от 28.11.2013 г., в котором предусматривалось исключение аукционной схемы распределения заказов по кадастровой оценке, а также вводились дополнительные требования к исполнителям работ. 04 февраля 2015 г. Постановление Правительства №1089 от 28.11.2013 г. было отменено. В новое Постановление от 04.02.2015 г. № 99 указанные выше изменения внесены не были. Необходимо обсудить требования к исполнителям работ по государственной кадастровой оценке и внести соответствующие коррективы.

2.2. Тикк О.К. предложил конкретизировать, что опыт выполнения кадастровой оценки необходимо отнести к оценщику, а не к оценочной компании.

2.3. По результатам выступления Кабашова А.Л. и Ушакова М.А. принято решение исключить из предложений требования о членстве руководителя юридического лица в СРО оценщиков.

2.4. Вопрос, вынесенный на голосование:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Подготовить проект постановления Правительства РФ по внесению изменений в постановление Правительства РФ от 04 февраля 2015 года № 99 «Об установлении дополнительных требований к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаев отнесения товаров, работ, услуг к товарам,
--	---

	<p>работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документов, подтверждающих соответствие участников закупки указанным дополнительным требованиям».</p> <p>Дополнить пунктом 7 приложение № 2 к постановлению Правительства РФ от 04.02.2015 г. № 99 (приложение 1 настоящего Протокола).</p>
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

3. Деятельность Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Проблемы и пути решения.

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

- 3.1.1. С момента образования Комиссий существенно изменилась их роль в процессе контроля качества отчетов об оценке. Если раньше Комиссии играли техническую роль, а весь контроль выполнялся СРОО, то теперь Комиссии проводят проверку даже тех отчетов об оценке, на которые были выданы положительные заключения СРОО.
- 3.1.2. По результатам анализа деятельности Комиссий в различных регионах были выявлены следующие обобщенные проблемы: некорректное рассмотрение отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО; недостатки при раскрытии результатов работы Комиссий; недостатки при взаимодействии с Оценщиками, Заявителями и представителями СРОО; отсутствие прямой подотчетности Комиссий.
- 3.1.3. Некорректное рассмотрение отчетов об оценке и экспертных заключений СРОО – члены Комиссий не обладают необходимой квалификацией в сфере оценочной деятельности и экспертизы отчетов об оценке. В решениях указываются замечания, которые противоречат требованиям законодательства, корректность которых невозможно проверить, которые невозможно исправить; Оценщику навязывается конкретная методология, опечатки (технические недостатки) выдаются за существенные нарушения; к отчету предъявляются избыточные требования, выходящие за рамки требований законодательства.
- 3.1.4. Недостатки при раскрытии результатов работы Комиссий – на сайтах ряда территориальных управлений Росреестра не размещается текст решений Комиссий; в целом сайт Росреестра характеризуется низкой скоростью работы и сбоями, запутанностью структуры, не позволяющей находить нужную информацию.
- 3.1.5. 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.

3.1.6. Отсутствие подотчетности Комиссий – отсутствует структура, которая может повлиять на устранение недостатков в работе Комиссий (нарушений законодательства).

3.1.7. Возможные пути развития Комиссий:

- сделать «техническим органом, **введя реальную ответственность СРОО** за экспертизу по существу;
- обучать членов Комиссии проводить полноценную проверку отчетов об оценке.

3.2. Романов П.Н. отметил, что не понятно, как в принципе Комиссии могут рассматривать такую массу отчетов об оценке по существу (на предмет корректности определенной величины стоимости). Большинство членов Комиссии не разбираются в оценочной деятельности – Комиссия должна быть техническим органом.

3.3. Лебединский В.И. обратил внимание: многолетний опыт стажировки экспертов в Росимуществе и НП «СРОО «Экспертный совет» показывает, что задача доведения Комиссии до уровня «надСРОО» в части качества проверки отчетов об оценке является нереальной. Кроме того, члены Комиссии участвуют в ее деятельности на добровольных началах, это неминуемо приведет к развитию коррупциогенной составляющей, поскольку споры о величине кадастровой стоимости являются точкой столкновения больших финансовых интересов.

3.4. Каминский А.В. отметил, что открытость и публичность работы Комиссий способны вернуть доверие в отношениях Государства, Бизнеса и профессионалов в области оценочной деятельности.

3.5. По результатам обсуждения на голосование вынесен следующий вопрос:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Рекомендовать Общественному совету при Росреестре направить письмо в МЭР о том, что долгосрочным трендом должно являться реформирование Комиссий в технический орган с одновременным ростом реальной ответственности СРО за экспертизу отчетов об оценке «по существу». В целях повышения эффективности работы Комиссий в кратко-среднесрочной перспективе: <ul style="list-style-type: none">• 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).
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

4. Взаимодействие с РСПП в части разработки профессиональных стандартов оценщиков, выполняющих работы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки.

По результатам обсуждения на голосование поставлен следующий вопрос:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Рекомендовать Общественному совету при Росреестре направить запрос в Российский союз промышленников и предпринимателей с целью выяснения вопроса о наличии профессиональных стандартов оценщиков, выполняющих работы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки, в перечне стандартов, разрабатываемых указанной организацией в 2015 году. Срок – до 19.03.2015 г., ответственный – Денисов В.А.
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

5. Утверждение Плана работы Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре на 2015 год.

По результатам обсуждения на голосование поставлен следующий вопрос:

Формулировка решения, вынесенного на голосование	Принять за основу проект плана работы Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре на 2015 год, приведенный в приложении 2 к настоящему протоколу.
Результаты голосования:	Решение принято единогласно.

Председатель Комиссии

Секретарь заседания



А.В. Каминский

М.О. Ильин

**Дополнительный пункт 7 в приложение № 2 к постановлению Правительства РФ от 04.02.2015 г. № 99
(к вопросу 2 повестки дня)**

<p>Случаи отнесения товаров, работ, услуг к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации</p>	<p align="center">Дополнительные требования к участникам закупки</p>	<p align="center">Документы, подтверждающие соответствие участников закупки дополнительным требованиям</p>
<p>7. Выполнение работ по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки</p>	<p>наличие в штате участника закупки по основному месту работы не менее пяти оценщиков со стажем работы не менее пяти лет;</p> <p>наличие в штате участника закупки по основному месту работы не менее двух оценщиков, имеющих опыт работы по кадастровой оценке;</p> <p>государственная регистрация участника закупки не позднее, чем за 7 лет до даты подачи заявки на участие в закупке участника закупки (юридического лица), или в случае, если участник закупки (юридическое лицо) создано в результате реорганизации – реорганизованного юридического лица, зарегистрированное на наиболее раннюю дату;</p> <p>опыт участника закупки исполнения государственных и (или) муниципальных контрактов (с учетом правопреемства) без нарушения сроков их исполнения в течение трех лет, предшествующих дате подачи заявки для участия в закупке</p>	<p>положительные экспертные заключения саморегулируемых организаций оценщиков на отчеты об определении кадастровой стоимости, подготовленные оценщиками – штатными сотрудниками участника закупки;</p> <p>выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков или иные документы, подтверждающие факт членства в саморегулируемой организации оценщиков;</p> <p>документы, подтверждающие дату государственной регистрации юридического лица;</p> <p>копии дипломов о высшем образовании, профессиональной переподготовке;</p> <p>копии трудовых книжек</p>

План работы Комиссии на 2015 год

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок проведения	Примечание
1.	Мониторинг работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: выявление положительной и отрицательной практики, обобщение проблем, формирование предложений по повышению эффективности работы	ежемесячно	
2.	Обсуждение доработок проекта приказа Минэкономразвития «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»	март	Предложения ГУП МО «МОБТИ»
3.	Обсуждение проекта Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке, разработанных рабочей группой Минэкономразвития, а также изменений в ФСО №1-4, предусмотренных проектами приказов Минэкономразвития. Обсуждение предложений разработки новых ФСО.	март	Предложения ГУП МО «МОБТИ» Проекты методических рекомендаций и изменений в стандарты оценки прошли публичное обсуждение в декабре 2014 – январе 2015 г.
4.	Вынесение вопроса о взаимодействии с Российским союзом промышленников и предпринимателей в части разработки профессиональных стандартов оценщиков, выполняющих работы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки	март	Предложения ГУП МО «МОБТИ» На первом этапе необходимо оценить целесообразность включения стандартов оценщиков в состав разрабатываемых в 2015 г.
5.	Вынесение вопроса о целесообразности корректировки федерального законодательства (в частности, 44-ФЗ) в части выделения работ по проведению государственной кадастровой оценки в вид деятельности, размещение закупок по которому возможно в виде открытых конкурсов	март	Предложения ГУП МО «МОБТИ»
6.	Обсуждение правоприменительной практики 135-ФЗ в редакции от 21.07.2014,	март-апрель	Предложения ГУП МО «МОБТИ»

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок проведения	Примечание
	<p>вступающей в силу с 01.03.2015 (на основе изменений, внесенных Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ), включая:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. увеличение сроков проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, 2. определение фиксированной стоимости экспертизы в отдельных случаях оспаривания кадастровой стоимости 		<p>Необходимо оценить целесообразность корректировки имеющихся и разработки новых подзаконных актов</p>
7.	<p>Обсуждение возможности внесения в нормативно-правовые акты изменений, регулирующих рейтингование оценочных компаний</p>	апрель	<p>Предложения ГУП МО «МОБТИ»</p>
8.	<p>Обсуждение целесообразности отмены обязательной экспертизы отчетов об оценке при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки либо реализации других мер, направленных на упрощение процедуры оспаривания кадастровой стоимости физическими лицами</p>	май-июнь	<p>Предложения ГУП МО «МОБТИ» при необходимости</p>
9.	<p>Анализ основных проблем, связанных с исходным перечнем объектов оценки для ГКО. Формирование предложений по устранению проблем.</p>	июль - август	