

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ №4

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

Дата проведения Заседания: 11 сентября 2015 г.

Время открытия Заседания: 10 час. 00 мин.

Время закрытия Заседания: 13 час. 00 мин.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЗАСЕДАНИЯ

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

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ

- | | |
|--|-----------------|
| 2. Председатель Президиума НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» | Ворончихин Д.В. |
| 3. Секретарь Комиссии, Исполнительный директор НП «СРО оценщиков «Экспертный совет» | Ильин М.О. |
| 4. Начальник управления имуществом ООО УК «МЕТАЛЛОИНВЕСТ» | Неделков А.В. |
| 5. Генеральный директор ООО «УК Земельное развитие» | Романов П.Н. |
| 6. Начальник отдела Департамента управления имуществом ОАО «Российские железные дороги» | Тикк О.К. |
| 7. Начальник управления инновационного развития ГУП МО МОБТИ | Ушаков М.А. |

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЛИЦА

- | | |
|---|------------------|
| 8. Советник генерального директора ОАО «Роскартография» | Абдрахманов С.З. |
| 9. Член Экспертного совета НП СОО «СИБИРЬ» | Буянов А.Ю. |
| 10. Председатель Общественного совета при Минимущества Республики Хакасия | Голощопова Т.В. |
| 11. Заместитель председателя по вопросам оценочной деятельности и информационному обеспечению рынка недвижимости ТПП РФ | Журба В.В. |
| 12. Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ» | Зык И.П. |
| 13. Общественный омбудсмен по вопросам, связанным с ликвидацией нарушений прав предпринимателей в сфере кадастров, земельных отношений и имущественных прав при Уполномоченном по защите прав предпринимателей | Карпова М.И. |
| 14. Заместитель председателя Общественного совета при Росреестре, Президент НП «Национальная палата кадастровых инженеров» | Кислов В.С. |

- | | |
|--|------------------|
| 15. Заместитель начальника Управления оценки объектов недвижимости Росреестра | Конокотин М.Н. |
| 16. Член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, Вице-президент СРО «Региональная ассоциация оценщиков» | Кулаков К.Ю. |
| 17. Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» | Лебединский В.И. |
| 18. Генеральный директор НП «СРО АРМО» | Петровская Е.В. |
| 19. Руководитель направления по работе с недвижимостью АО «ОМК» | Рыбак Д.В. |
| 20. Начальник юридического отдела дирекции по управлению дивизионом «Центр» ОАО «ЕВРАЗ Металл Инпром» | Серякова Ж.В. |
| 21. Заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости | Усович Л.В. |
| 22. Управляющий ООО «Многопрофильный деловой центр» | Федоров Е.В. |
| 23. Статс-секретарь Центросоюза Российской Федерации (представитель Кузнецова Е.Н.) | Чемоданова Т.Ю. |

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» – анализ последствий предлагаемых изменений.
2. О ситуации с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Обсуждение проекта письма Руководителя Росреестра представителям Росреестра и Кадастровой палаты в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.
3. Рассмотрение обращений в Комиссию по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки Общественного совета при Росреестре.

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ

1. Проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» – анализ последствий предлагаемых изменений.

1.1. Основные тезисы выступления Каминского А.В.:

- проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (далее – Законопроект) появился не случайно – и население, и представители бизнеса и Государство имеют претензии к качеству результатов государственной кадастровой оценки (далее – ГКО);
- основными проблемами, приводящими к низкому качеству результатов ГКО, являются: некачественная (противоречивая, недостоверная, отсутствующая)

информация в Перечне объектов оценки, низкий профессионализм Исполнителей работ по ГКО, административное давление;

- альтернативными путями изменения ситуации с ГКО являются: кардинальная перестройка системы ГКО или ее эволюционное развитие (тонкая настройка);
- проблемы ГКО должны уравниваться механизмом оспаривания результатов определения кадастровой стоимости (далее – оспаривание). К сожалению, в настоящее время эффективность процесса оспаривания как через Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии), так и через суды низкая;
- сутью Законопроекта является:
 - установление государственной монополии на проведение кадастровой оценки. Исполнитель работ по ГКО – бюджетное учреждение, полностью подконтрольное Заказчику (Администрации Субъекта РФ). Требования по квалификации исполнителей отсутствуют, поскольку работу могут выполнять сотрудники, не являющиеся членами СРОО. Контроль за качеством работ отсутствует, т.к. исключается экспертиза СРОО;
 - доведение механизма оспаривания до полной профанации – споры рассматривают межведомственные коллегии (МВК), в состав которых входят только представители органов власти. Исключается экспертиза СРОО;
- еще до принятия Законопроекта, массово фиксируются факты административного давления на кадастровых Оценщиков, на членов Комиссий и суды – яркими примерами являются ситуации в Татарстане, Владимирской и Курской областях. Принятие Законопроекта поставит процесс оспаривания в полную зависимость от Государства – о какой-либо самостоятельности говорить не приходится;
- принятие Законопроекта приведет к полному разрушению созданного института ГКО;
- за последние годы была проведена большая работа, направленная на эволюционное развитие института ГКО как в части кадастровой оценки, так и оспаривания:
 - повышена эффективность выбора исполнителей ГКО (отменены требования по обязательному проведению аукционов для оценки недвижимости, в т.ч. для кадастровой оценки; подготовлены НПА, устанавливающие дополнительные требования к исполнителям и договорам на проведение ГКО);
 - подготовлены новые Методические указания по ГКО, Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрил их для целей практической апробации;
 - подготовлены НПА, устанавливающие требования к качеству исходной информации по объектам оценки;

- подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества);
- внесены изменения в законодательство, обязывающие СРОО для целей оспаривания проводить экспертизу на подтверждение стоимости;
- введена ответственность СРОО за некачественную экспертизу – до 5 млн.руб.;
- подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий максимальные тарифы на оценку и экспертизу отчетов об оценке объектов жилой недвижимости.
- для повышения качества результатов ГКО и эффективности механизма оспаривания необходимо:
 - продолжить внесение изменений в действующее законодательство, в т.ч. принять НПА по определению требований: к исполнителям работ по ГКО, к договорам на проведение ГКО, к качеству исходной информации по объектам оценки и пр.;
 - провести апробацию МУ «О государственной кадастровой оценке» в 5-7 пилотных регионах в течение не менее 2 лет. По результатам апробации – внести изменения в МУ, обязательные к применению, и разработать МР, носящие рекомендательный характер;
 - принять НПА по формированию Комиссий (МВК) по принципу «3 + 2 + 2» (см. выше);
 - законодательно обязать Комиссии (МВК) при отклонении заявления указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений, их обоснование, а также влияние на стоимость;
 - сохранить действующий порядок экспертизы отчетов об оценке в СРОО для целей оспаривания.
- развернутая позиция по Законопроекту представлена в раздаточных материалах заседания;
- негативная оценка Законопроекта уже зафиксирована в позиции ряда региональных профессиональных сообществ (например, Регионального совета по оценочной деятельности Пермского края и Челябинской области). В ближайшее время документ будет обсуждаться на различных площадках:
 - 15 сентября – Круглый стол в «Деловой России»;
 - 17 сентября – Общественный совет при Росреестре;
 - 24 сентября – Круглый стол в Торгово-промышленной палате РФ;
 - 08 октября – Общественные слушания в Общественной палате РФ.

1.2. Неделков А.В. отметил, что Российский союз промышленников и предпринимателей также негативно оценивает Законопроект. Все замечания, озвученные в докладе Каминского А.В., поддерживаются. Есть дополнительные замечания / вопросы для обсуждения:

- должен проводиться контроль качества работы государственных налоговых Оценщиков. Сейчас эту важную задачу контроля качества результатов ГКО выполняет экспертиза СРОО;
- сомнительной представляются перспективы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, проведенного бюджетным учреждением по государственному контракту;
- юридические лица, по аналогии с физическими, также должны иметь право выбора, как именно оспаривать результаты определения кадастровой стоимости – сразу через суд или сперва через Комиссию;
- крупный бизнес имеет много «уникальных» объектов. Законопроект предлагает пропускать заявления о пересмотре кадастровой стоимости подобных объектов через два фильтра (МВК) — сперва на уровне субъекта РФ, а потом — на федеральном уровне. Это будет затягивать сроки оспаривания;
- недоумение вызывает предложение некоторых лоббистов установить размер оплаты услуг государственных кадастровых Оценщиков в зависимости от величины определенной кадастровой стоимости.

1.3. Романов П.Н. поддержал предложение Неделкова А.В. относительно наделения юридических лиц правом выбора, по какой именно схеме оспаривать результаты определения кадастровой стоимости. Недавно руководитель Росимущества озвучил позицию о том, что Государство неэффективно управляет предприятиями — взят курс на снижение государственного участия в управлении предприятиями. Данная позиция диаметрально расходится с положениями Законопроекта.

Целесообразно рассмотреть следующие предложения:

- ГКО делают независимые от Государства Оценщики, имеющие соответствующую лицензию (доступ СРОО);
- предприниматели снимают с бюджета часть затрат на проведение ГКО. Предприниматели перед проведением очередного тура ГКО готовы предоставлять отчеты об оценке конкретного объекта недвижимости, даже с положительным заключением СРОО. Пусть по данным объектам кадастровая стоимость приравнивается к результатам их рыночной оценки. Крупный бизнес все равно несет данные расходы в рамках процедуры оспаривания, предложенная схема позволит сократить потери времени и нервов.

1.4. Буянов А.Ю. отметил, что по Законопроекту бюджетные учреждения выполнение работ по ГКО могут отдавать на субподряд. Это приведет к тому, что фактически работы по ГКО будут выполняться теми же оценочными компаниями, что и сейчас, поскольку у государственных структур нет специалистов соответствующей квалификации. По сути, произойдет появление еще одного финансового посредника – бюджетного учреждения.

1.5. Федоров Е.В. обратил внимание на безнаказанность членов Комиссий за неправомерные решения. Целесообразно разработать методические рекомендации для

членов Комиссий по рассмотрению отчетов об оценке. Данный документ должен основываться на некоторых принципах: полноты, методической обоснованности, состоятельности и равенства доказательств.

Сейчас многие Комиссии вообще не рассматривают заключение СРОО в качестве какого-то доказательства, что некорректно. Государство просто не видит того вала некачественных отчетов об оценке, которые отсеиваются на уровне СРОО. СРОО целесообразно сделать данную информацию публичной.

1.6. Карпова М.И. поддержала все озвученные ранее замечания к Законопроекту. Было отмечено, что общение с членами Комиссий показывает, что они четко отработывают заказ Власти о том, что величина налогооблагаемой базы не должна снижаться.

Появление Законопроекта никак не учитывает тот огромный объем работы по совершенствованию нормативно-правовой базы ГКО, который был проделан в последние годы. По сути, принятие Законопроекта будет означать возврат на пять лет назад.

В Законопроекте не проработан ряд существенных вопросов ГКО. Документ содержит общую отсылку на государственных кадастровых Оценщиков, а вместо конкретики – приведены отсылочные нормы на ~ 12 профильных документов, которые должны быть разработаны. Очевидно, что быстро такую совокупность документов не разработать, что приведет к остановке всего процесса оспаривания.

Целесообразно законодательно закрепить следующий порядок:

- либо Комиссия проверяет отчеты об оценке, но тогда к заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной не нужно прикладывать положительное заключение СРОО;
- либо при наличии положительного заключения СРОО Комиссия не должна проверять отчет об оценке – автоматически удовлетворять заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

1.7. Ильин М.О. напомнил, что Общественный совет при Росреестре уже озвучивал позицию, что долгосрочным трендом должно стать реформирование Комиссий в технический орган, не имеющий полномочий по проверке отчетов об оценке.

1.8. Журба В.В. обратил внимание, что сейчас идет формирование единой методологической базы ГКО, поскольку Оценщики работают по всей территории страны. В случае принятия Законопроекта в каждом субъекте Российской Федерации будет создано свое бюджетное учреждение-монополист — это может привести к появлению 85 отдельных «школ» кадастровой оценки. Существует мнение, что такими бюджетными учреждениями станут региональные органы технической инвентаризации.

Есть экспертная оценка предпринимательского сообщества о том, что в государственном кадастре недвижимости учтено порядка 50% существующих земельных участков. Это подтверждает низкое качество информации в государственном кадастре недвижимости и в исходных Перечнях объектов оценки для ГКО.

1.8. Усович Л.В. отметила, что во всем развитом мире явно выражен тренд на передачу Государством своих функций частным операторам – по кадастровой деятельности, по оценке и пр. В России наблюдается строго обратное движение.

Неоправданное завышение величины налогооблагаемой базы снижает конкурентоспособность предпринимателей и экономики страны в целом. Уже сейчас фиксируется колоссальный недосбор налога на имущество и земельного налога.

Принят закон о государственной регистрации недвижимости, он вступит в силу с 01.01.2017 г. Только после этой даты можно говорить о более или менее полном регулировании соответствующей сферы, должно повыситься качество информации в государственном кадастре недвижимости. Не понятна спешка с изменением системы ГКО и появлением Законопроекта.

1.9. Петровская Е.В. обратила внимание, что сейчас экспертиза СРОО останавливает большой поток некачественных отчетов об оценке. Если экспертизу СРОО отменить — некачественные отчеты об оценке, с искаженной величиной стоимости, хлынут в Комиссии. Возможно, причиной появления предложения об отмене экспертизы в СРОО является как раз то, что СРОО препятствуют искажению стоимости, кому-то это мешает.

1.10. Ж.В. Серякова отметила, что предпринимательское сообщество готово играть по правилам. Но не надо так часто эти правила менять.

1.11. В.С. Кислов высказал следующую позицию:

- отсутствует необходимость введения новых сущностей. Появление государственных налоговых ассессоров (кадастровых Оценщиков) разрушит всю систему кадастровой оценки;
- Законопроект имеет все признаки коррупциогенного документа. Например, вопросы вызывает сама возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, выполненной бюджетным учреждением по государственному контракту, при том, что членами МВК будут являться только представители Государства;
- безусловно, необходимо повышать качество результатов ГКО. Профессиональное оценочное сообщество должно самоочиститься от недобросовестных и неквалифицированных коллег. Например, через установление значительных штрафов и изгнания с рынка недобросовестных Оценщиков;
- нецелесообразно проводить пилотный проект по передаче полномочий по проведению кадастровой оценки бюджетными учреждениями;
- в случае если на отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости есть положительное заключение СРОО — устанавливать величину его кадастровой стоимости в размере рыночной, определенной в данном отчете об оценке.

1.12. М.В. Конокотин обратил внимание на то, что Росреестр не участвовал в подготовке Законопроекта. Наибольшие опасения Росреестра вызывают следующие положения документа:

- возможность бюджетных учреждений привлекать субподрядчиков. Появление ассессорской службы должно способствовать накоплению опыта в

госкомпаниях, однако при возможности субподряда они могут стать просто еще одним финансовым звеном;

- у ассессорской службы должен быть законодательно определенный механизм сбора информации по объектам недвижимости. В Законопроекте данный вопрос не урегулирован;
- отсутствие законодательно установленного механизма контроля качества работ ассессора;
- есть определенные опасения относительно качества разработанных Методических указаний по ГКО. Они достаточно расплывчатые, не соответствуют уровню документа, обязательного к применению.

Росреестр подготовил письменную позицию по Законопроекту, она будет разослана участникам заседания.

1.13. Вопрос, поставленный на голосование:

| | |
|---|---|
| <p>Формулировка решения, вынесенного на голосование</p> | <p>1. Считать нецелесообразным принятие закона «О государственной кадастровой оценке».</p> <p>2. Продолжить внесение изменений в законодательство для повышения качества кадастровой оценки и эффективности института оспаривания кадастровой стоимости, в том числе утвердить приказы Минэкономразвития России, устанавливающие:</p> <ul style="list-style-type: none"> • требования к исполнителям работ по государственной кадастровой оценке; • требования к договорам на проведение государственной кадастровой оценки; • требования к качеству исходной информации по объектам оценки; • минимальные тарифы на проведение оценки и экспертизы отчетов об оценке объектов жилой недвижимости, принадлежащих физическим лицам. <p>3. Продолжить работу по реализации положений Плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 26.09.2013 г. № 1744-р (разработчик – АНО «Агентство стратегических инициатив»).</p> <p>4. Провести апробацию Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» в 5-7 пилотных регионах в течение не менее 2 лет. Предусмотреть паритетное финансирование из федерального и субъектового бюджетов. По результатам апробации внести изменения в Методические указания, обязательные к применению, и разработать Методические рекомендации, носящие рекомендательный характер.</p> <p>5. Внести изменений в Приказ Минэкономразвития России №263 от 04.05.2012 г. «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии ...» следующего содержания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • изменить состав Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Включить в их состав 3 представителей органов власти, 2 представителей профессионального оценочного сообщества, 2 представителей предпринимательского сообщества; • обязать Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при рассмотрении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости (далее – Заявления), поданных по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной |
|---|---|

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ при наличии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению – принимать решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости; ○ при отсутствии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в случае принятия решения об отклонении Заявления на основании несоответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности – указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование. |
| Результаты голосования: | Решение принято единогласно. |

1.14. Развернутая позиция относительно Законопроекта приведена в *Приложении 1*.

2. О ситуации с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Обсуждение проекта письма Руководителя Росреестра представителям Росреестра и Кадастровой палаты в Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

2.1. Основные тезисы выступления Ильина М.О.:

- в профессиональном оценочном и предпринимательском сообществах активно обсуждаются недостатки работы Комиссий при рассмотрении отчетов об оценке. Они подробно рассматривались на заседании №2 12.03.2015 г. На данном этапе основной претензией является отсутствие обоснования «нарушений», выявленных в отчете об оценке;
- 02.06.2015 г. состоялось селекторное совещание под председательством Руководителя Росреестра И.В. Васильева, в котором приняли участие Руководители ТУ Росреестра, Руководители филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», члены Комиссий по оспариванию. Внимание было обращено на то, что позиция Комиссии должна быть обоснована;
- к сожалению, результаты мониторинга работы Комиссий, проведенного после 02.06.2015 г., показывают, что ситуация не изменилась. Подтверждением являются, например, протокол Комиссии по Москве № 20 от 04.06.2015 г., а также по Хабаровскому краю от 15.06.2015 г.;
- предложение – обратиться к Руководителю Росреестра с предложением направить письмо Руководителям ТУ Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра». Тезисы письма (проект приведен в раздаточном материале заседания):
 - выявлены факты нарушения требований Приказа МЭР №263;

- фиксируются частые необоснованные отказы в удовлетворении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Это повышает социальную напряженность в целом.
- 02.04.2015 г. состоялось селекторное совещание, на котором уже обращали внимание, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована;
- необходимо обеспечить соблюдение сотрудниками ТУ Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», являющихся членами Комиссий по оспариванию, положений Приказа МЭР №263, в т.ч. обосновывать наличие нарушений в отчетах об оценке.

2.2. По результатам обсуждения проекта письма участники заседания отметили целесообразность:

- обозначения в письме рекомендации указывать влияние на итоговую величину рыночной стоимости, определенную в отчете об оценке.
- информирования профессионального оценочного и предпринимательского сообществ о содержании письма (например, через размещение его скана на сайте Росреестра).

2.3. Вопрос, поставленный на голосование:

| | |
|--|---|
| Формулировка решения, вынесенного на голосование | Рекомендовать Общественному совету при Росреестре обратиться к Руководителю Росреестра И.В. Васильеву с предложением <ul style="list-style-type: none"> • направить письмо Руководителям ТУ Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» (текст письма приведен в <i>Приложении 2</i>); • разместить скан указанного письма на сайте Росреестра. |
| Результаты голосования: | Решение принято единогласно. |

3. Рассмотрение обращений в Комиссию по кадастровой оценке и оспариванию результатов кадастровой оценки Общественного совета при Росреестре.

3.1. Основные тезисы выступления М.О. Ильина:

- даже в том случае, когда Комиссии приводят в протоколах своих заседаний «обоснование» нарушений, в большинстве случаев оказывается, что «замечания» некорректны, в т.ч. прямо противоречат требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- в Комиссию по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре (далее – Комиссия ОСР) поступило обращение ООО «Многопрофильный деловой центр» относительно необоснованного решения Комиссии по оспариванию по Рязанской области в части отклонения заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной по причине выявления в отчете об оценке «нарушений»;
- проведенный экспресс-анализ «нарушений», указанных в протоколе Комиссии от 28.05.2015 г., показал их несостоятельность (противоречат

фактическому содержанию отчета об оценке и требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности);

- существуют сложности с обработкой подобных обращений в Комиссию ОСР, поскольку некоторые из них возвращаются отправителю с отметкой, что в Росреестре отсутствует подобная структура.

3.2. Е.В. Федоров (руководитель ООО «Многопрофильный деловой центр») обратил внимание, что подобные противозаконные решения Комиссий негативно сказываются как на репутации оценочной компании и СРОО, выдавшей положительное заключение на соответствующий отчет об оценке, так и на репутации всего профессионального оценочного сообщества.

3.3. А.В. Каминский обратил внимание на следующее:

- Руководитель Комиссии по Рязанской области был приглашен на данное заседание, однако ответил отказом, сославшись на отсутствие средств на проезд. НП «СРОО «Экспертный совет» предлагало оплатить проезд, на что снова последовал отказ – вероятно, причина в другом;
- ситуация требует вмешательства со стороны центрального аппарата Росреестра. Недопустимо, чтобы результатом рассмотрения данного вопроса стало формулирование со стороны Комиссии новых замечаний на отчет об оценке – анализу подлежат именно те «замечания», которые указаны в протоколе от 28.05.2015 г.;
- к сожалению, отсутствует правовой механизм исправления подобных неправомерных решений Комиссий – даже сама Комиссия не имеет возможности отозвать свое решение.

3.4. М.Н. Конокотин информировал участников заседания о том, что:

- по указанному обращению Росреестр проведет проверку. Результаты проверки будут направлены членам Комиссии ОСР;
- экспедиция Росреестра получит необходимые инструкции по обработке обращений в Комиссию ОСР.

Председатель Комиссии

А.В. Каминский

Секретарь заседания

М.О. Ильин

Позиция по законопроекту «О государственной кадастровой оценке»

1. Краткое резюме

Законопроект «О государственной кадастровой оценке» от 12 августа 2015 года (далее – Законопроект) необоснованно вводит кардинальные изменения в систему государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), которые приведут к снижению качества результатов ГКО, увеличению количества конфликтных ситуаций, связанных с налогообложением недвижимости, а также общему росту социальной напряженности.

2. «Конструкция» законопроекта

Информация предназначена для лиц, которые детально не ознакомились с Законопроектом.

2.1. Вводится государственная монополия на проведение кадастровой оценки. Кадастровую оценку делают бюджетные учреждения, зарплата сотрудников которых фактически зависит от Администрации Субъектов РФ. Администрация Субъекта имеет все условия для оказания административного давления на бюджетное учреждение в части формирования базы налогообложения, исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не объективной величины кадастровой стоимости.

2.2. Фактически процедура оспаривания кадастровой стоимости превращается в профанацию:

- для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости создаются межведомственные коллегии (далее – МВК), в состав которых входят исключительно представители органов власти. Администрация Субъекта РФ может также оказывать административное давление на членов МВК – представителей органов власти в части необходимости выдачи отрицательных решений на отчеты об оценке рыночной стоимости объектов, выполненных с целью оспаривания кадастровой стоимости;
- исключается экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости, а также отчетов об оценке, выполненных в целях оспаривания, Экспертными советами саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО);
- Оценщик с Заказчиком, оспаривающие кадастровую стоимость, оказываются один на один с властными структурами.

3. Анализ изменений, предлагаемых в Законопроекте

3.1. Законопроект вводит кардинальные изменения в процесс проведения кадастровой оценки.

В настоящее время кадастровую оценку проводят Оценщики в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее – Закон об оценке), стандартами оценки и методическими рекомендациями, а отчет по определению кадастровой стоимости должен получить положительное экспертное заключение по результатам экспертизы в СРОО. В соответствии с законопроектом (статья 6), полномочия по проведению кадастровой оценки передаются бюджетным учреждениям. К сожалению, и сегодня нередки случаи, когда администрации Субъектов РФ – Заказчики кадастровой оценки оказывают административное давление на Оценщиков с целью получить необходимую базу для налогообложения. В этой части наиболее показательны ситуации в Республике Татарстан и Владимирской области.

Введение монополии на проведение ГКО доведет административное давление до абсолюта, поскольку: заработная плата Исполнителя работ фактически зависит от Заказчика (Администрации Субъекта РФ) → создаются все условия для формирования базы налогообложения, исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не объективной величины кадастровой стоимости.

Считаем необходимым внести изменения в действующее законодательство, направленные на повышение качества кадастровой оценки, в том числе утвердить Приказы МЭР устанавливающие:

- требования к исполнителям работ по государственной кадастровой оценке;
- требования к договорам на проведение государственной кадастровой оценки;
- требования к качеству исходной информации по объектам оценки.

3.2. В соответствии со ст.20, в Субъектах РФ создаются Межведомственные коллегии (МВК), в состав которых входят исключительно представители органов власти.

Члены МВК-представители органов власти в большинстве случаев не будут обладать необходимыми специальными знаниями, навыками и опытом экспертизы (проверки) отчетов об оценке и оценочной деятельности в целом. Это не позволит им проводить экспертизу (проверку) отчетов об оценке с достаточным уровнем качества, что станет причиной большого количества конфликтных ситуаций.

Вместе с тем СРОО Законом об оценке наделены полномочиями по проведению экспертизы отчетов об оценке, имеют Экспертов необходимой квалификации в достаточном количестве во всех регионах России (суммарная численность Экспертных советов СРОО составляет около 1 000 человек).

Считаем необходимым формировать МВК по принципу «3 + 2 + 2»:

- 3 представителя органов власти
- 2 представителя профессионального сообщества (саморегулируемые организации оценщиков);
- 2 представителя предпринимательского сообщества (бизнес-объединения, например, ТПП РФ).

Именно такая структура Комиссии была предложена в конце 2014 года в проекте 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».

Для снижения количества жалоб заявителей на деятельность МВК необходимо законодательно установить требование об обязательном указании в протоколе МВК полного перечня выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства (при наличии таковых), 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). В противном случае МВК будут безнаказанно использоваться в качестве инструмента административного давления и передела рынка оценочных услуг, как это сейчас происходит в ряде регионов.

3.3. Из законопроекта исключается участие СРОО в ГКО, как в части экспертизы отчета по определению кадастровой стоимости (см. п.3.1.), так и в части экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Считаем необходимым:

- сохранить действующий порядок проведения экспертизы отчетов об оценке саморегулируемой организацией оценщиков, в том числе для целей оспаривания в случае, если рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, отличается от кадастровой стоимости более чем на 30%;
- законодательно установить требование, что при наличии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению – Комиссия принимает решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

При проведении экспертизы в СРОО происходит отсев некачественных отчетов об оценке, которые просто не могут получить положительное заключение. Отчеты дорабатываются с учетом замечаний СРОО, в результате чего в большинстве случаев меняется и рыночная стоимость объекта недвижимости. Таким образом, после экспертизы в СРОО в Комиссию поступают более качественные отчеты с адекватной рыночной стоимостью объектов недвижимости. В Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ внесены изменения, в соответствии с которыми в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости в экспертном заключении должен содержаться вывод о подтверждении (или не подтверждении) стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Таким образом, позитивная роль экспертного заключения СРОО должна возрасти.

Отказ от экспертизы отчетов об оценке в СРОО приведет к снижению качества отчетов, представляемых в Комиссии и, как следствие, увеличению нагрузки на членов Комиссии по их проверке. При этом на членов Комиссии и так ляжет огромный объем работы в связи с установлением обязательного досудебного обращения в Комиссию

заявителей – юридических лиц. Увеличение нагрузки на Комиссию приведет к дополнительной волоките и невозможности полноценно рассматривать представляемые в Комиссию документы, что скажется на обоснованности принятых решений. В данном случае возможны два варианта развития событий:

- массовое принятие Комиссией отрицательных решений, что приведет к необходимости оспаривать результаты определения кадастровой стоимости в судебном порядке и, как следствие, затягиванию сроков оспаривания;
- массовое принятие Комиссией положительных решений, что приведет к занижению кадастровой стоимости, и, как следствие, занижению налоговых сборов и дальнейшему возможному ужесточению процедуры оспаривания.

Наличие такого «фильтра», как экспертиза СРОО, направлено на повышение качества отчетов об оценке, а также удерживает рынок оценочных услуг (для целей оспаривания) от ценового демпинга в ущерб качеству, поскольку необходимость прохождения экспертизы отчета об оценке, а, следовательно, более тщательной проработки отчета об оценке, не позволяет необоснованно снижать цены на данные оценочные услуги.

Также, установлением обязательной экспертизы отчетов об оценке, осуществляется защита интересов Оценщиков и заказчиков оценки. Помимо указанного выше предварительного выявления ошибок, допущенных Оценщиками, ряд СРОО помогают Оценщикам дорабатывать отчеты об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности – осуществляют методическую поддержку своих членов. Практика также показывает, что при наличии положительно экспертного заключения Оценщику и заказчику оценки проще отстоять свои интересы, как в Комиссии, так и в суде.

3.4. Одной из основных проблем ГКО является низкое качество исходной информации об объектах оценки, содержащейся в государственном кадастре недвижимости. Введение института государственных кадастровых Оценщиков не снимет вопроса некачественной исходной информации, здесь требуется длительная системная работа в части изменения законодательства, а также проверки и наполнения государственного кадастра недвижимости.

Следует отметить, что при существующем низком качестве исходной информации доля объектов недвижимости, по которым кадастровая стоимость была «оспорена» составляет менее 1 %. Несмотря на широкое освещение процесса «оспаривания» в прессе, внимание к нему со стороны органов власти, указанный факт скорее подтверждает необходимость эволюционных изменений в рамках существующей системы ГКО, а не революционных преобразований.

Обратим внимание, что проблема низкого качества результатов ГКО возникла не сейчас. В последние годы уже был предпринят ряд конкретных шагов, которые привели или приведут к повышению качества кадастровой оценки. Прежде всего:

- повышена эффективность выбора Исполнителей ГКО – решен главный вопрос с демпингом:

- отменены аукционы для оценки объектов недвижимости, в т.ч. для кадастровой оценки;
- в МЭР разработаны проекты Приказов, устанавливающих дополнительные требования к Исполнителям и договорам на проведение работ по государственной кадастровой оценке;
- для повышения эффективности работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах ГКО (далее – Комиссий) МЭР подготовил проект приказа, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества);
- для повышения качества отчетов об оценке и ответственности СРОО в Закон об оценке внесены изменения в части установления единого вида экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости (в т.ч. выполняемых в целях оспаривания) – экспертиза на подтверждение стоимости;
- новые Методические указания по государственной кадастровой оценке одобрены Советом по оценочной деятельности МЭР для целей практической апробации.

Практика института государственных кадастровых Оценщиков уже имела место на протяжении длительного периода времени в прошлом, уже показала свою несостоятельность. Значительная часть работ по ГКО «государственные Оценщики» отдавали на субподряд. Это типично для ситуации, когда профессиональные функции пытаются исполнять государственные структуры – стоимость работ (расходы бюджета) растут, а качество не улучшается. Таких примеров было достаточно много в других отраслях. Идут обратные процессы разгосударствления профессиональных функций, например, по выполнению кадастровых работ.

4. Предлагаемые решения

4.1. Сформировать позицию Сообщества о нецелесообразности принятия закона «О государственной кадастровой оценке».

4.2. Продолжить внесение изменений в законодательство для повышения качества кадастровой оценки и эффективности института оспаривания кадастровой стоимости, в том числе утвердить приказы Минэкономразвития России, устанавливающие:

- требования к исполнителям работ по государственной кадастровой оценке;
- требования к договорам на проведение государственной кадастровой оценки;
- требования к качеству исходной информации по объектам оценки;
- минимальные тарифы на проведение оценки и экспертизы отчетов об оценке объектов жилой недвижимости, принадлежащих физическим лицам;
- требования по формированию состава Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в составе: 3 представителей органов власти, 2 представителей профессионального оценочного сообщества, 2 представителей предпринимательского сообщества.

4.3. Продолжить работу по реализации положений Плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденной Распоряжением

Правительства РФ от 26.09.2013 г. № 1744-р (разработчик – АНО «Агентство стратегических инициатив»).

4.4. Провести апробацию Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» в 5-7 пилотных регионах в течение не менее 2 лет. Предусмотреть паритетное финансирование из федерального и субъектового бюджетов. По результатам апробации внести изменения в Методические указания, обязательные к применению, и разработать Методические рекомендации, носящие рекомендательный характер.

4.5. Законодательно обязать Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при рассмотрении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости (далее – Заявления), поданных по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости:

- при наличии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению – принимать решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- при отсутствии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в случае принятия решения об отклонении Заявления на основании несоответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности – указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование.

Реализация данных предложений приведет к формированию доверия между бизнесом, населением и властью, а также к снижению социальной напряженности.

Руководителям территориальных управлений
Росреестра

Руководителям филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Исх. № _____ от _____.2015 г.

По списку рассылки

Уважаемые коллеги!

Мониторинг деятельности Комиссий по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии по оспариванию) выявил факты нарушения требований Приказа Минэкономразвития России «Об утверждении порядка создания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ...» от 04.05.2012 г. №263 (далее – Приказ Минэкономразвития России №263).

В нарушение требований указанного приказа фиксируются частые необоснованные отказы в удовлетворении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Подобная практика ведет к росту недовольства в предпринимательском сообществе, повышает социальную напряженность в целом.

02.04.2015 г. состоялось селекторное совещание, в котором приняли участие Руководители территориальных управлений Росреестра, Руководители филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», члены Комиссии по оспариванию. На мероприятии было обращено внимание на то, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована. К сожалению, даже после указанного совещания Комиссии по оспариванию из ряда регионов продолжают недопустимую практику отказов в удовлетворении заявлений без обоснования своей позиции (см. приложение).

Прошу Вас обеспечить соблюдение сотрудниками территориальных управлений Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», являющихся членами Комиссий по оспариванию, положений Приказа Минэкономразвития России №263. Прежде всего, необходимо, чтобы в случае вынесения отрицательного решения в Протоколах Комиссий по оспариванию указывалось, какие именно требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ или требования федеральных стандартов оценки нарушены в отчете об оценке, приложенном к заявлению, в чем именно данные нарушения выражаются, а также рекомендуется указывать влияние на итоговую величину рыночной стоимости, определенную в отчете об оценке.

Приложение: примеры решений Комиссий по оспариванию, принятых с нарушением требований Приказа Минэкономразвития России №263 – на 1 (одном) л.

Руководитель

И.В. Васильев

**Примеры решений Комиссий по оспариванию,
принятых с нарушением требований Приказа Минэкономразвития России №263**

1. Комиссия по оспариванию в г. Москве.

На сайте Росреестра размещен протокол № 20 от 04.06.2015 указанной комиссии. Из протокола следует, что на заседании были отклонены 16 заявлений из 22. При этом:

- для 10 отклоненных заявлений в качестве основания для отклонения указано (дословная цитата): «Выявлены нарушения». Какая-либо конкретика о том, какие именно нарушения были выявлены – отсутствует;
- для 6 отклоненных заявлений основание отклонения вообще не указано.

2. Комиссия по оспариванию по Хабаровскому краю

В решении Комиссии от 15.06.2015 г. по земельному участку с кадастровым номером 27:23:0041607:59 отмечено, что заявление отклонено по следующей причине (дословная цитата):

«Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 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».

Обоснование позиции Комиссии по оспариванию отсутствует.

Обратим внимание: 02 июня 2015 г. состоялось селекторное совещание под председательством Руководителя Росреестра И.В. Васильева, в котором приняли участие Руководители территориальных управлений Росреестра, Руководители филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», члены Комиссии по оспариванию. На мероприятии, в т.ч., внимание было обращено на то, что позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована. Таким образом, члены Комиссии по оспариванию в г. Москве и Хабаровском крае уже были проинформированы о недопустимости безосновательного отклонения заявлений.