

Ассоциация взяла интервью у Пьянова Сергея Владимировича – члена Комиссии по оспариванию по Тверской области.



Член Комиссии по оспариванию по Тверской области С.В. Пьянов

– Сергей, расскажите о своем опыте в оценочной деятельности?

К оценочной деятельности я имею отношение с 1998 года. В то время я работал в городской администрации в составе группы, которая вела пилотный проект по налогообложению недвижимости на территории г.Твери. Для участия в этом проекте я целенаправленно получил оценочное образование, а также прошел курсы по массовой оценке недвижимости, которые вел сам Джозеф К. Эккерт, один из наиболее авторитетных специалистов в этой сфере деятельности. Спустя какое-то время я понял перспективность оценочной деятельности и целиком посвятил себя именно этому направлению. Уже более 17 лет я являюсь практикующим оценщиком. На данный момент работаю зам. директора в ООО [«ТИТАН-ОЦЕНКА»](#) и вхожу в Экспертный совет Ассоциации.

Я постоянно повышаю свою квалификацию: посещаю различные профильные семинары, конференции и другие аналогичные мероприятия.

В последние годы в свободное время занимаюсь образовательной деятельностью – теперь уже веду сам занятия по магистерской программе [«Экспертиза отчетов об оценке»](#) и программе профессиональной переподготовки «Государственная кадастровая оценка».

– Как долго Вы работаете в Комиссии по оспариванию по Тверской области? Как вы туда попали?

Я являюсь членом Комиссии с момента ее образования, с 2012 г., т.е. уже порядка 5 лет.

В состав Комиссии я был включен от Национального совета по оценочной деятельности. На тот момент я был одним из тех немногих оценщиков в Тверском регионе, которые имели опыт работы и в кадастровой, и в индивидуальной оценке.

– Расскажите, как работает Комиссия? Как распределены обязанности между ее членами? Что не очевидно Оценщику и Заявителю?

Расскажу, как организована работа в нашей Комиссии. В других регионах могут быть отличия.

Комиссия состоит из 4 человек: в нее входят представители от территориального отделения Росреестра и филиала Кадастровой палаты по Тверской области, регионального Министерства имущественных отношений и я как представитель НСОД. Также в заседаниях Комиссии регулярно участвуют представители городской администрации.

Примерно за неделю до очередного заседания всем членам Комиссии рассылаются отчеты об оценке, которые выносятся на рассмотрение. Со своей стороны я проверяю предоставленные отчеты на предмет соответствия их оценочному законодательству и полученных в них результатах сложившемуся уровню рыночных цен на дату оценки. Комиссия ведет непрерывный мониторинг рыночных цен, в том числе и ретроспективных. Поэтому, как правило, в отношении величины стоимости, определенной в отчете, у Оценщика и членов Комиссии не возникает каких-либо споров. Хотя порою разгораются очень эмоциональные дискуссии по этому поводу.

У некоторых Оценщиков складывается не совсем верное впечатление о том, кто именно проверяет их отчеты в Комиссии. До меня даже доходят слухи о том, что я якобы чуть ли не единолично принимаю решение о соответствии отчета об оценке оценочному законодательству и полученной в отчете стоимости рыночному уровню цен на сопоставимые объекты недвижимости. Это не так.

Не знаю, открою ли я секрет, но замечания (при их наличии) по отчетам об оценке готовлю не только я. Каждая из организаций, представленных в Комиссии привлекает к проверке отчетов внешних профессиональных оценщиков. На заседаниях анализируется весомость замечаний и их возможное влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

Естественно, не всегда мнения у членов Комиссии совпадают и, конечно же, не всегда решения принимаются единогласно. Тем не менее процесс голосования у нас открыт, поэтому и собственники объектов, и их представители, и сами Оценщики видят кто и как голосует.

Пользуясь случаем хотел бы обратиться к Оценщикам, которые хотят принять участие в процессе оспаривания. Приходите на заседания Комиссии, отстаивайте свои отчеты. Ведь зачастую вопросы, которые возникают у членов Комиссии, являются дискуссионными. В этом случае пояснения исполнителя отчета могут снять ряд вопросов, что будет способствовать принятию Комиссией положительного решения по оспариванию.

На заседаниях помимо членов Комиссии и секретаря, присутствуют и другие представители заинтересованных сторон. Среди них и юридическая служба Росреестра и представители комитета по управлению имуществом области. Всегда приветствуется присутствие представителей муниципальных образований, на территории которых происходит оспаривание кадастровой стоимости. Это позволяет выслушать мнения двух противоположных сторон. Очень часто представители муниципальных образований не просто эмоционально выражают свое несогласие с результатом отчета по оспариванию кадастровой стоимости (оперируя цифрами из бюджетов), а приводят веские и обоснованные аргументы, которые указывают на его некорректность (и в части его соответствия законодательству, и в части определенного уровня рыночной стоимости).

– Как Вы обычно голосуете: «за» или «против»?

Это зависит от качества предоставленного отчета. Если в отчете присутствуют существенные нарушения, естественно, голосую против. Хочу подчеркнуть, что члены Комиссии прежде всего обращают внимание на те ошибки, которые оказывают (могут оказать) существенное влияние на итоговую величину рыночной стоимости. Т.е. оформительские изъяды по отчету в качестве причин для отказа на нашей Комиссии не рассматриваются.

– Назовите основные претензии к отчетам об оценке со стороны Комиссии?

Как правило это математические или методические ошибки, в т.ч. некорректный подбор аналогов или отсутствие обоснования выбора аналогов. Часто на Комиссии возникают дискуссионные вопросы, касающиеся методологии. С большим удовольствием участвую в обсуждениях несмотря на то, что в этом случае продолжительность работы Комиссии значительно увеличивается.

– Как меняется работа Комиссии за последнее время?

Вы знаете, я бы не сказал, что что-то кардинально меняется в работе Комиссии. Разве, что объем рассматриваемых отчетов растет с каждым годом.

По сравнению с первыми месяцами работы Комиссии решения, которые мы принимаем, стали более взвешенными и обоснованными. Причем инициатива по улучшению качества работы Комиссии исходит непосредственно от руководства головного и территориального управлений Росреестра. Уверен, что немаловажную роль в этом сыграла Комиссия Общественного Совета при Росреестре по кадастровой оценке и [оспариванию кадастровой стоимости](#), которая мониторит работу Комиссий по оспариванию.

После отмены обязательной экспертизы в СРОО объем нашей работы заметно увеличился, при этом качество поступающих отчетов – снизилось.

– Ощущаете ли вы административное давление со стороны Администрации региона, территориального управления Росреестра или муниципальных образований?

Не могу отвечать за других членов Комиссии, но непосредственно на меня такое давление не оказывается. В процессе заседаний, как правило, звучат обоснованные замечания, касающиеся непосредственно качества подготовленного отчета об оценке – именно они и являются основанием для отказа по оспариванию.

– Со стороны профессионального оценочного сообщества звучат претензии к работе Комиссий по оспариванию. Есть ли действенные инструменты защиты лиц, права и законные интересы которых были нарушены решением Комиссии?

Вы знаете, в последнее время "недовольных" Оценщиков стало заметно меньше. Представители Тверской Комиссии регулярно принимают участие в «круглых столах», которые проходят по инициативе оценочного сообщества. На первых встречах оценщики задавали большое количество вопросов, связанных с обоснованностью отказов Комиссией. Мы подробно разъясняли свои позиции и решения – и это возымело результат. Оценщики нас услышали, причем услышали не с позиции "что надо делать так, потому что Комиссия так хочет", а с позиции "так делать не надо, потому что члены Комиссии разбираются в оценочной методологии, ориентируются в ценообразовании на рынке недвижимости и убедились в нашей компетентности как экспертов. Последние "круглые столы" показали, что вопросы в большинстве случаев стали касаться процедурной части, и, к сожалению, если честно, превратились в "отчетность о проделанной работе". Ну, это лирическое отступление от вашего вопроса.

Для тех, кто не согласен с решением Комиссии, существует ряд законодательно закрепленных процедур. Физическое лицо может сразу обратиться в суд, минуя Комиссию.

Юридические лица, которые уверены в корректности предоставленного ими отчета, после отказа Комиссии так же могут оспорить кадастровую стоимость в судебном порядке. Существует также возможность оспорить решение Комиссии в судебном порядке, но за пять лет с момента создания нашей региональной Комиссии подобных прецедентов не было, хотя «угроз» провести такую процедуру в ходе заседаний Комиссии прежде всего в начале ее деятельности было озвучено много. Вероятно, это лучший показатель корректности и обоснованности принятых Комиссией решений.

Основная часть вопросов, возникающих у Комиссии в отношении представленного отчета, отражается в протоколе. К сожалению, не все, что было озвучено на заседании, включается в протокол, т.к. зачастую в него физически невозможно включить некоторые материалы, обосновывающие позицию экспертов (скрин-шоты рыночных данных электронных страница, аналитические материалы). Поэтому я предлагаю всем Оценщикам присутствовать на заседаниях Комиссии и обязательно отстаивать свои отчеты.

Единственная структура (мне известная), которой занимается анализом замечаний к работе Комиссии и формирует системные предложения по улучшения качества их работы – Комиссия по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре. Например, широко известен случай, когда она способствовала отмене [противоправного решения Комиссии](#) по оспариванию в Курской области.

– Ну и последний вопрос: как оплачивается Ваш труд в Комиссии?

Вы, наверное, удивитесь, но работа в Комиссии никак не оплачивается. Все происходит на общественных началах. Как практикующий оценщик я заинтересован в том, чтобы оценочная деятельность в нашем регионе активно развивалась. Работая в Комиссии, у меня есть возможность обменяться опытом с моими коллегами-оценщиками, принять участие в обсуждении дискуссионных вопросов и, в конце концов, внести свою лепту в отстаивание интересов оценочного сообщества.