

# **«Институт экспертизы и оспаривания как необходимый элемент ГКО»**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**

Вице-президент СРО Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО),  
член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,  
Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,  
профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

**IV Всероссийский оценочный форум, 27 ноября 2015 г.**

**«В жизни неизбежны две вещи - смерть и налоги»**

**Бенджамин Франклин**

**Независимую оценку и  
экспертизу при ГКО  
можно избежать**

**Минэкономразвития РФ**

# Основные причины низкого качества результатов ГКО:

- Низкое качество (недостоверность, недостаточность или отсутствие) информации в ГКН
- Отсутствие утвержденной и адаптированной методики определения КС
- Недостаточная квалификация оценщиков
- Административное давление на оценщика

**15 428 руб.**

- 🏠 "Сталинка"
- 📅 1955 г.
- 🏠 83,4 м<sup>2</sup>
- 📉 3 985 руб.

**12 934 руб.**

- 🏠 Старый панельный дом в центре
- 📅 1973 г.
- 🏠 64,5 м<sup>2</sup>
- 📉 3 041 руб.

**13 498 руб.**

- 🏠 Новостройка эконом-класса в центре
- 📅 2007 г.
- 🏠 70,5 м<sup>2</sup>
- 📉 5 629 руб.

**27 216 руб.**

- 🏠 Элитный дом
- 📅 1998 г.
- 🏠 87,9 м<sup>2</sup>
- 📉 8 014 руб.

**66 424 руб.**

- 🏠 Элитная новостройка
- 📅 2008 г.
- 🏠 221,0 м<sup>2</sup>
- 📉 18 487 руб.

**25 430 руб.**

- 🏠 Дом бизнес-класса
- 📅 2006 г.
- 🏠 200,7 м<sup>2</sup>
- 📉 16 727 руб.

**6 373 руб.**

- 🏠 Старый панельный дом на МКАДе
- 📅 1973 г.
- 🏠 50,7 м<sup>2</sup>
- 📉 1 099 руб.

**25 430 руб.** размер будущего налога



год постройки



площадь



размер налога в 2013 г.

# И КУДА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКУ ПОДАТЬСЯ ???



# ЧТО ЕСТЬ СЕЙЧАС:

ОСПАРИВАНИЕ КС  
ЮР. ЛИЦАМИ

КОМИССИЯ

СУД  
общей  
юрисдикции

ОСПАРИВАНИЕ КС  
физ. лицами

КОМИССИЯ

СУД  
общей  
юрисдикции

# Общая схема оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров



## Изменения в Приказ МЭР №263 от 4 мая 2012 г.

Изменения Приказом Минэкономразвития N 259 от 16 мая 2013 г.

П. 12 Приказа Минэкономразвития N 263 от 4 мая 2012 г.

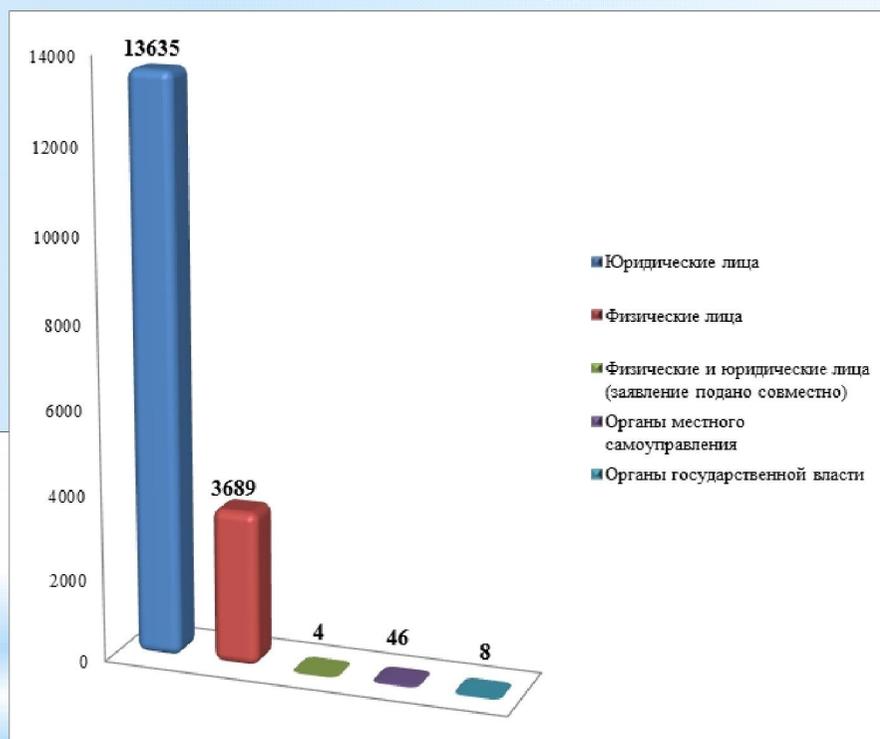
Голосование по всем вопросам проводится открыто. При голосовании мнение членов комиссии выражается словами "за" или "против". Члены комиссии не вправе воздерживаться от голосования. Решение комиссии по всем вопросам считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов комиссии либо если при равенстве голосов членов комиссии председательствующий на заседании голосовал за принятие решения.

# А ЕСТЬ ЛИ СМЫСЛ ?!?



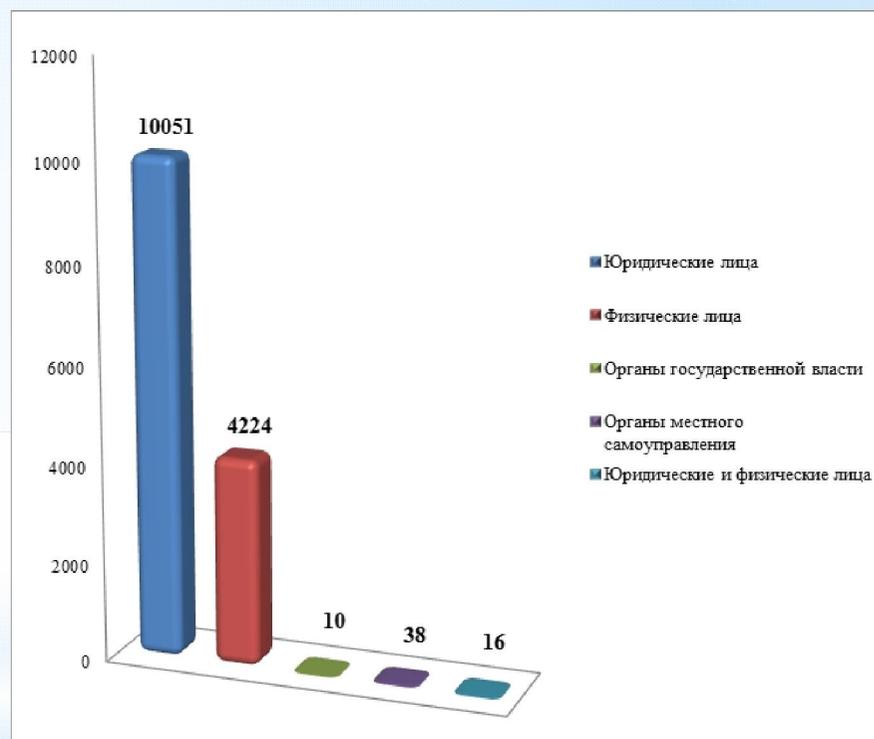
# Информация о деятельности комиссий

за 2014 год



**ВСЕГО** подано **17382** заявления  
в отношении **38976** объектов  
недвижимости

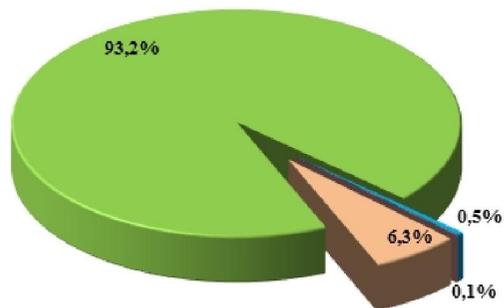
за 8 месяцев 2015 года



**ВСЕГО** подано **14339** заявления  
в отношении **25801** объекта  
недвижимости

## за 2014 год

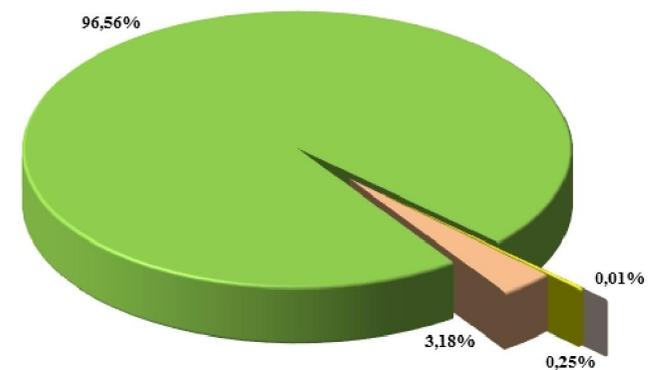
Количество заявлений, поданных в Комиссии  
(по основаниям для пересмотра результатов определения  
кадастровой стоимости)



- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- отсутствует основание
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

## за 8 месяцев 2015 года

Количество заявлений, поданных в Комиссии  
(по основаниям для пересмотра результатов определения  
кадастровой стоимости)



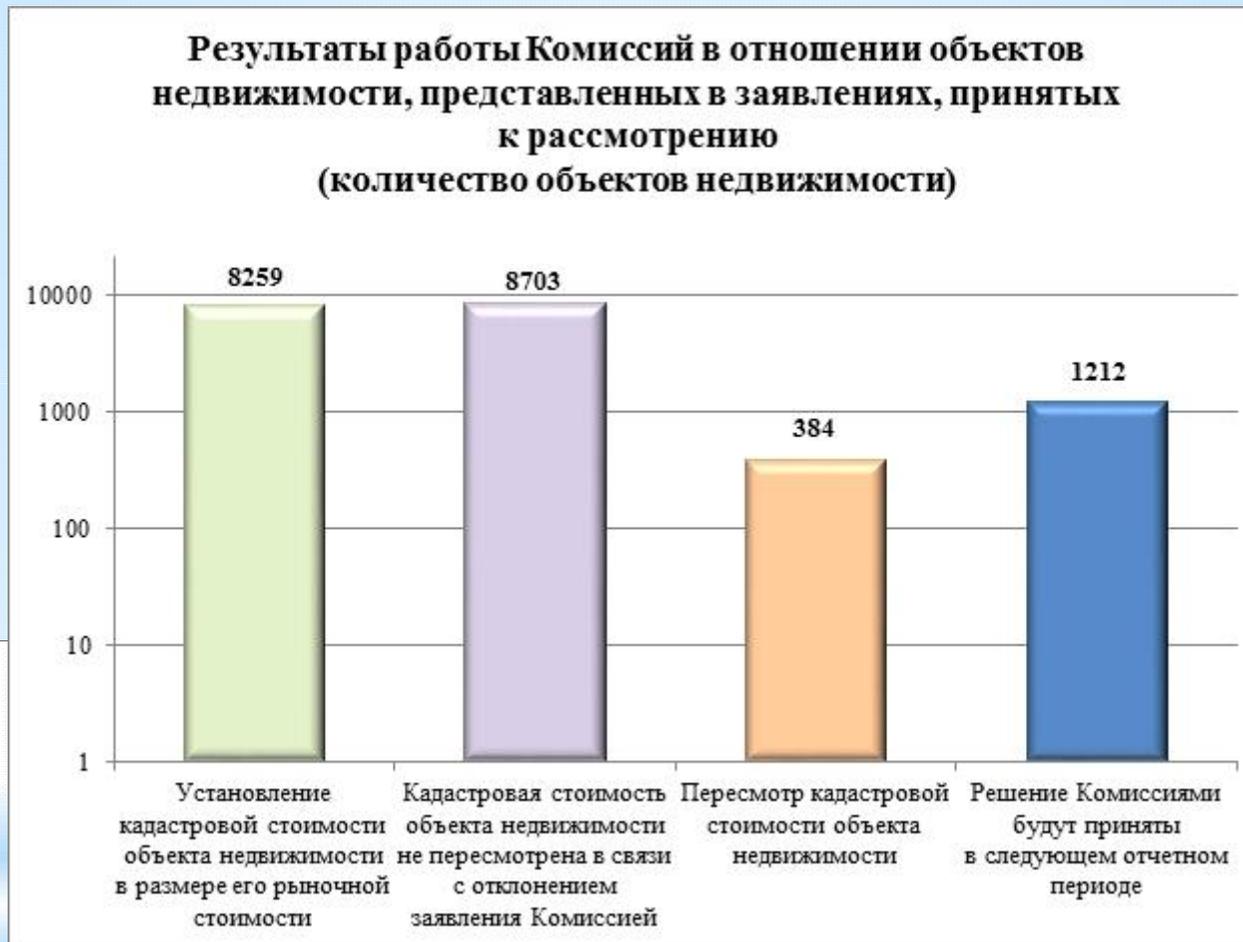
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- оба основания
- основание не указано

за 2014 год



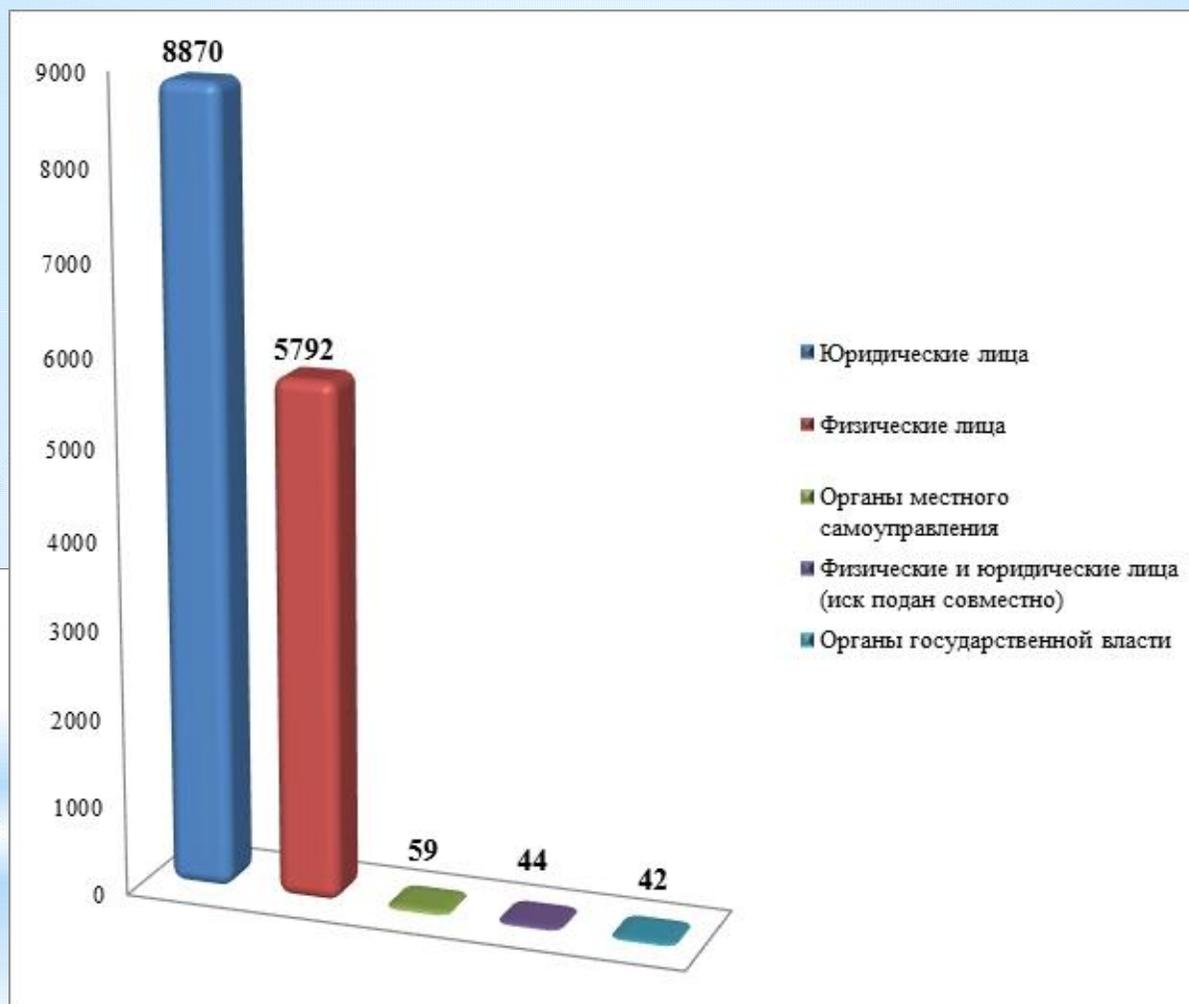
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **4,1** трлн. руб., после - **2,7** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 34,1 %**.

## за 8 месяцев 2015 года



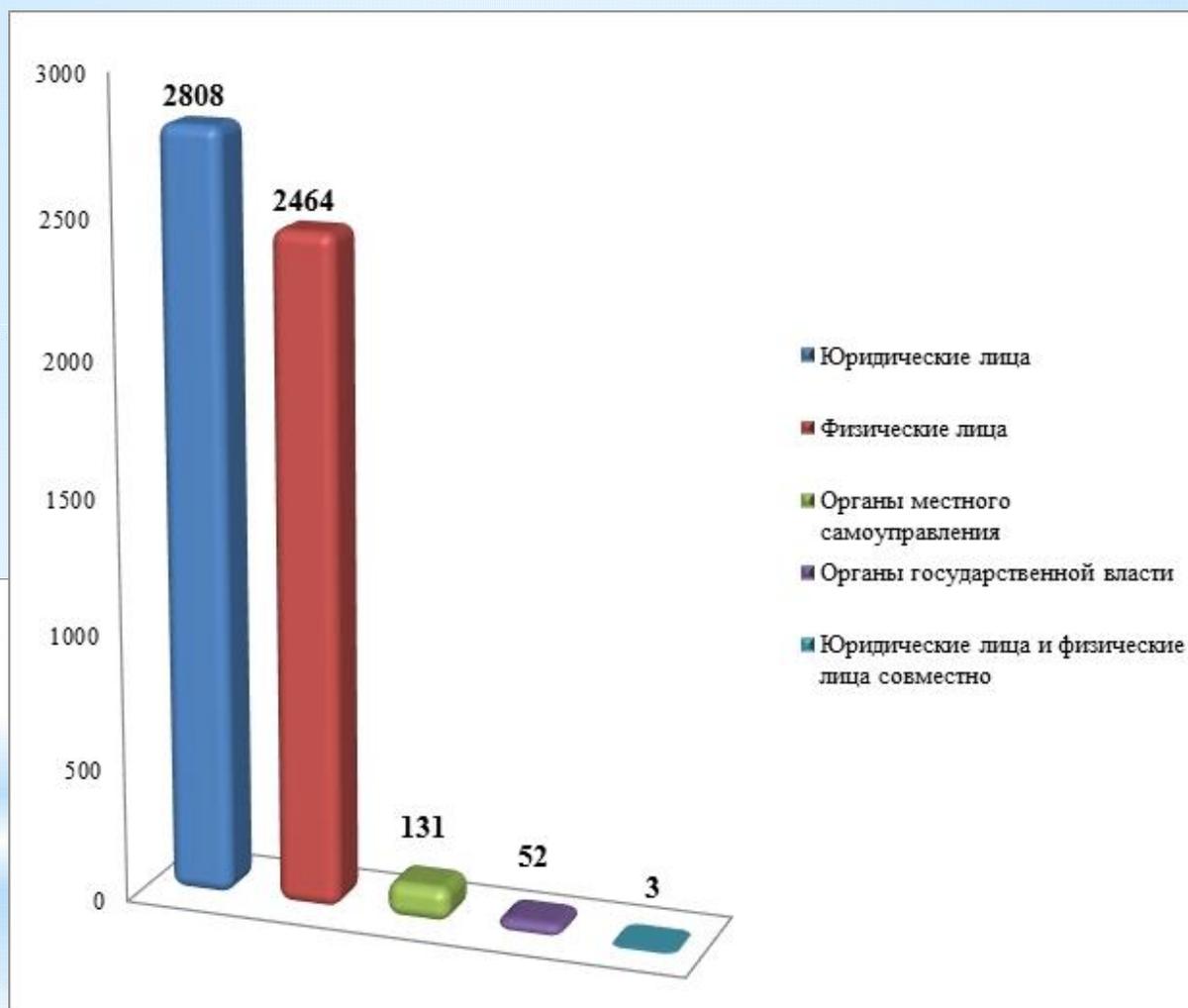
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **2,473** трлн. руб., после - **1,659** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 32,9 %**.

## Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 2014 г.



**ВСЕГО** в судах инициирован **14807** спор (**6190** - 2013 г.; **1200** - 2012 г.)  
о величине кадастровой стоимости в отношении  
**38876** объектов недвижимости.

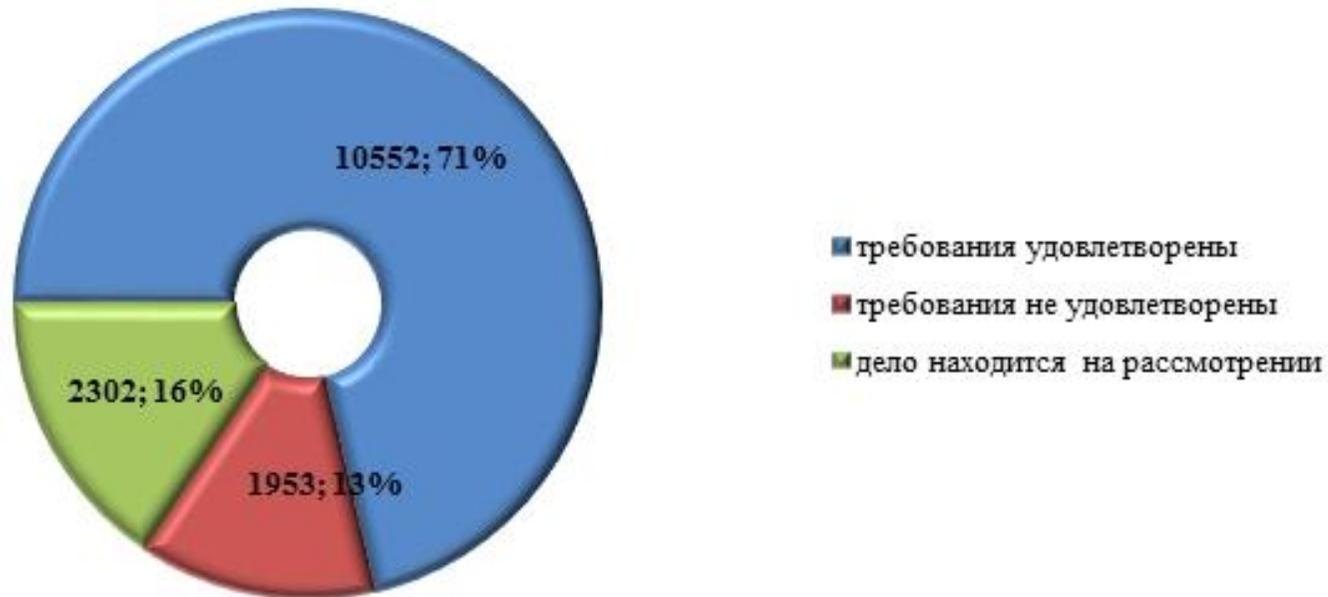
## Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 9 месяцев 2015 г.



**ВСЕГО** в судах инициирован **5458** споров  
о величине кадастровой стоимости в отношении  
**7469** объектов недвижимости

за 2014 год

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



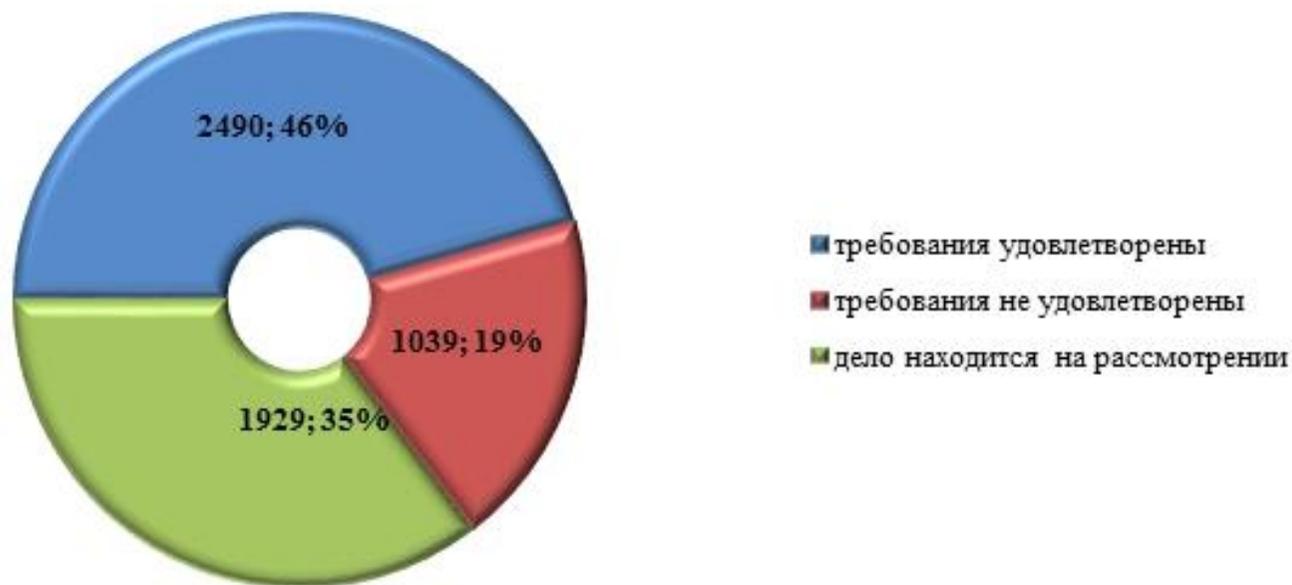
В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **85%**:

суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 2 трлн. руб.;

после оспаривания - около 0,31 трлн. руб.

за 9 месяцев 2015 года

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **62 %**:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 853 млрд. руб.;
- после оспаривания - около 328 млрд. руб.

## Негативные тенденции (в части оспаривания и экспертизы) по правительственному проекту ФЗ «О ГКО»:

- исключается экспертиза отчетов об определении КС,
- исключается экспертиза отчетов об оценке РС, выполненных для целей оспаривания КС
- Из состава Комиссии (МВК) исключен представитель профессионального сообщества оценщиков

### Таким образом:

- Снимается «фильтр» от некачественных отчетов
- Снижается уровень профессионализма и компетентности членов Комиссии (МВК)
- Оценщик и Заказчик остаются один на один с гос. оппонентами (МВК) и/или судом
- **Следующий шаг: отмена оспаривания ???**

## Что уже сделано для повышения эффективности экспертизы и оспаривания:

1. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества)
2. СРОО для целей оспаривания проводится экспертиза на подтверждение стоимости.
3. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий максимальные тарифы на оценку и экспертизу отчетов об оценке объектов жилой недвижимости.
4. Установлены новые требования к исполнителю работ по кадастровой оценке (Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 г. № 1051)

# **Что предлагает проект ФЗ «О ГКО в РФ»**

**(№ 914532-6 от 27.10.2015 г.)**

## **для повышения эффективности оспаривания:**

- 1. Оставить в силе обязательную экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости (статья 11)**
- 2. Вносятся изменения в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения КС (статья 14):**
  - 3 представителя от органов власти (орган по ГКО, орган исп. власти субъекта РФ, ТУ уполномоченного органа по подготовке заключений по отчетам оценщиков);
  - 2 представителя СРО оценщиков;
  - 2 представителя предпринимательского сообщества
- 3. Оставить в силе обязательность экспертизы отчетов об оценке при оспаривании КС в случае отклонения РС более, чем на 30 % (статья 14)**

# Что предлагает проект ФЗ «О ГКО в РФ»

(№ 914532-6 от 27.10.2015 г.)

## для повышения эффективности оспаривания:

4. При наличии положительного экспертного заключения СРОО на отчет об оценке комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости (статья 14)

5. Решение Комиссии об отклонении заявления о пересмотре (в случае непредставления положительного экспертного заключения СРО) должно содержать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование (статья 14)

6. Для оспаривания результатов определения КС в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным (для физических и юридических лиц), статья 14

# **СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !**

## **КОНТАКТЫ:**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**

Вице-президент СРО РАО,

Член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,

Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,

профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

**Моб. тел.: 8-916-688-06-25**

**E-mail: [kkulakov@bk.ru](mailto:kkulakov@bk.ru)**