

# Общественная палата РФ



## Законодательные инициативы в области кадастровой оценки и института оспаривания кадастровой стоимости. Анализ ситуации



Каминский Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости  
Общественного совета при Росреестре,  
Руководитель Рабочей группы Совета ТПП РФ по саморегулированию «Разработка Стратегии развития саморегулирования в Российской Федерации»,  
Президент НП «СРОО «Экспертный совет»



11 марта 2016 года

# так должно быть

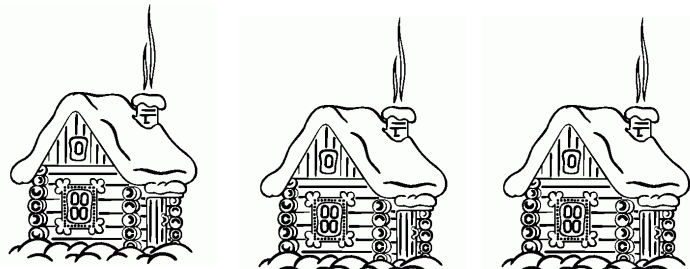
$$\text{налог} = f(\text{цены на недвижимость})$$



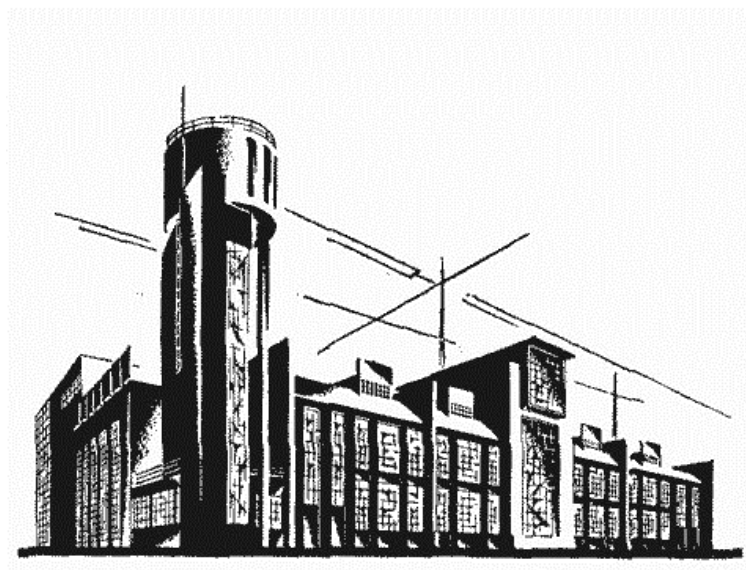
## *Вопрос 1*

**Должна ли кадастровая  
стоимость иметь  
рыночную природу  
(быть максимально  
приближенной  
к рыночной стоимости)?**

## Вопрос 2



$$f(x_1, x_2, \dots, x_3) = C_K$$



**Должна ли деятельность  
по определению кадастровой  
стоимости относиться к  
профессиональной оценочной  
деятельности?**

# Опасный тренд – кто будет регулировать кадастровую оценку?



## Предложение в Рекомендации

**исключить** из законопроекта № 985769-6  
**положение о лишении Совета** по оценочной  
деятельности при Минэкономразвития России  
**полномочий** по рассмотрению и утверждению  
федеральных стандартов оценки,  
устанавливающих требования к определению  
кадастровой стоимости.

# кадастровая оценка

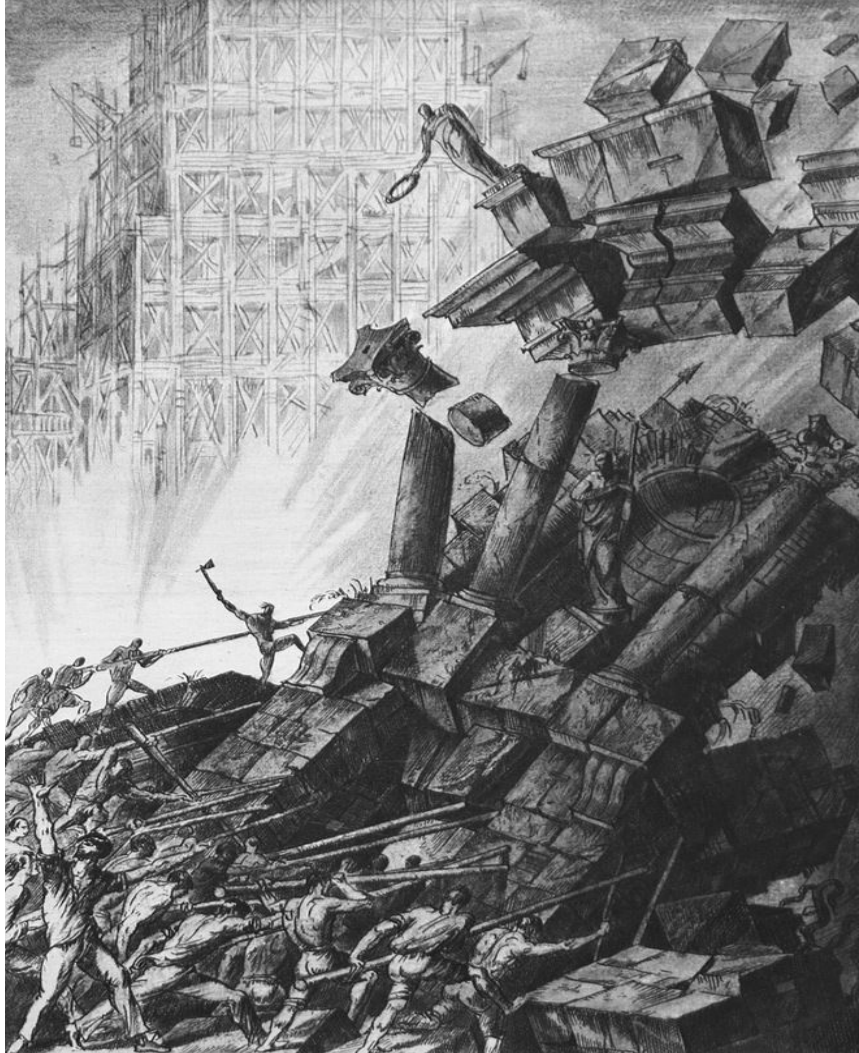
## вчера и сегодня

1. Некачественная информация в Перечне объектов оценки
2. Исполнитель определяется на аукционе – кто быстрее и кто дешевле
3. Нет единой методологии
4. Административное давление на исполнителей

## качество



**Законопроект «О ГКО»  
Минэкономразвития России**



**...разрушим до основания, а затем...**

**Законопроект «О ГКО в РФ»  
группа депутатов ГД РФ**



**тонкая настройка**



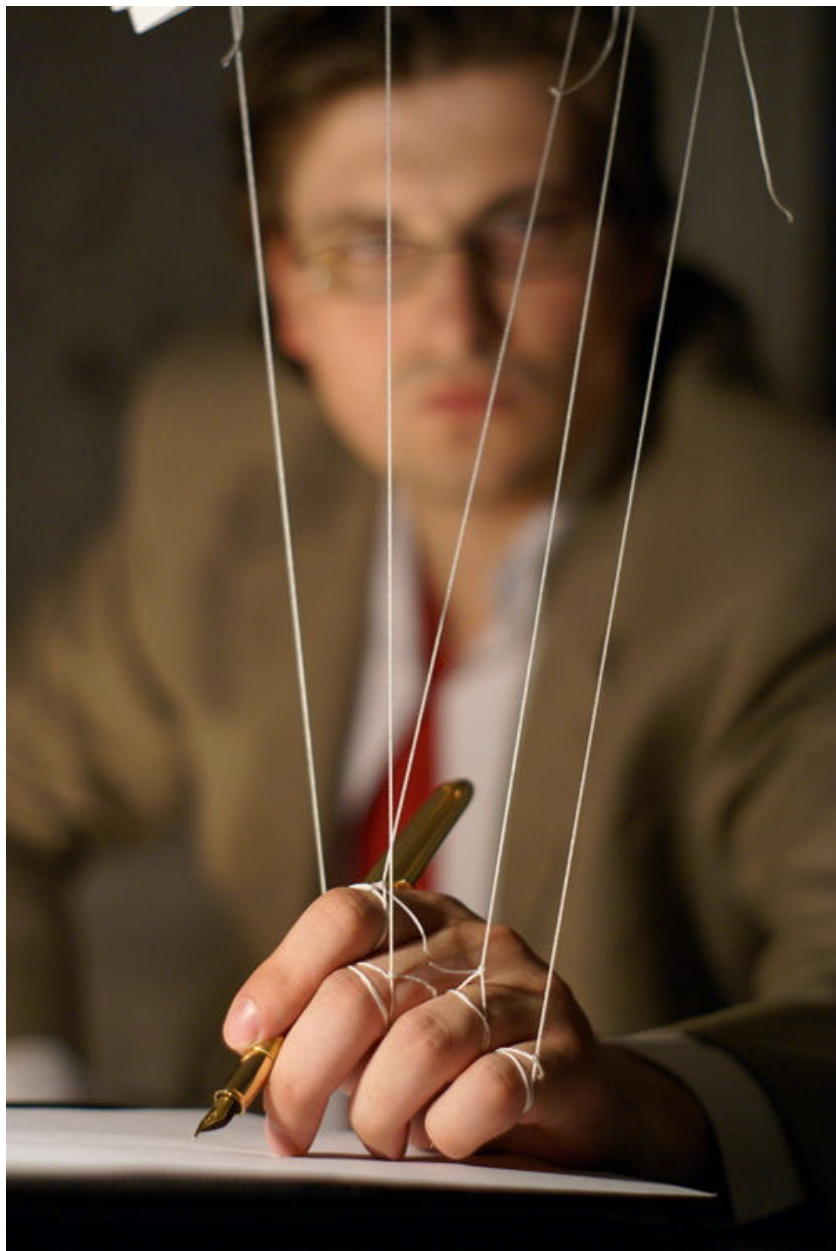
# **Суть Законопроекта, разработанного МЭР**



**Государственная  
МОНОПОЛИЯ  
на кадастровую оценку**

**Профанация  
вместо оспаривания**

# Законопроект о ГКО, разработанный МЭР



**ручное  
управление  
процессом  
ГКО  
и  
оспаривания**

# Позиция Сообщества

1. **Общественный совет при Росреестре**



2. **Позиция ряда региональных сообществ**  
(Пермский край, Челябинская, Волгоградская, Ульяновская, Смоленская, Новосибирская области, Республика Хакасия)



3. **«Деловая Россия»**



4. **ОПОРА РОССИИ**



5. **Торгово-промышленная палата РФ**



6. **РСПП**



7. **Общественная палата РФ – 08 октября 2015 г**



8. **Всероссийский оценочный Форум**



9. **Рабочие группы Государственной Думы**

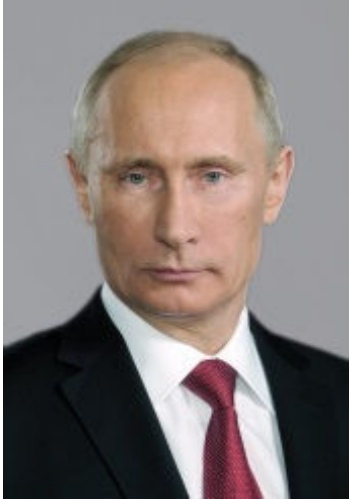


## Позиция Сообщества

### на законопроект МЭР

#### «О государственной кадастровой оценке»

1. **Принятие законопроекта «О государственной кадастровой оценке», преждевременно.**
2. Введение института государственных налоговых оценщиков **не решит существующих проблем.**
3. Существенного повышения качества результатов кадастровой оценки и эффективности механизма оспаривания можно достичь в рамках действующего законодательства.
4. **Необходимо широкое публичное обсуждение проблем кадастровой оценки и механизмов их решения с участием представителей МЭР.**



## Поручение Президента РФ Пр-300 от 16 февраля

До 01 октября 2016 г.

**подготовить предложения  
по совершенствованию механизма  
государственной кадастровой  
оценки земельных участков.**

# развитие ситуации – два параллельных мира



# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают  
нецелесообразным внесение изменений в  
действующее законодательство в части  
процедуры государственной кадастровой  
оценки до выполнения Поручения  
Президента Российской Федерации  
Правительству Российской Федерации  
Пр-300 от 16 февраля 2016г.*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают необходимым проведение Парламентских слушаний в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации в случае внесения правительственного законопроекта «О государственной кадастровой оценке»*



### **Вопрос 3**

**Нужно ли**

**в первоочередном порядке**

**повысить качество**

**(полнота, достоверность,  
непротиворечивость) исходной**

**информации по объектам**

**оценки, содержащейся**

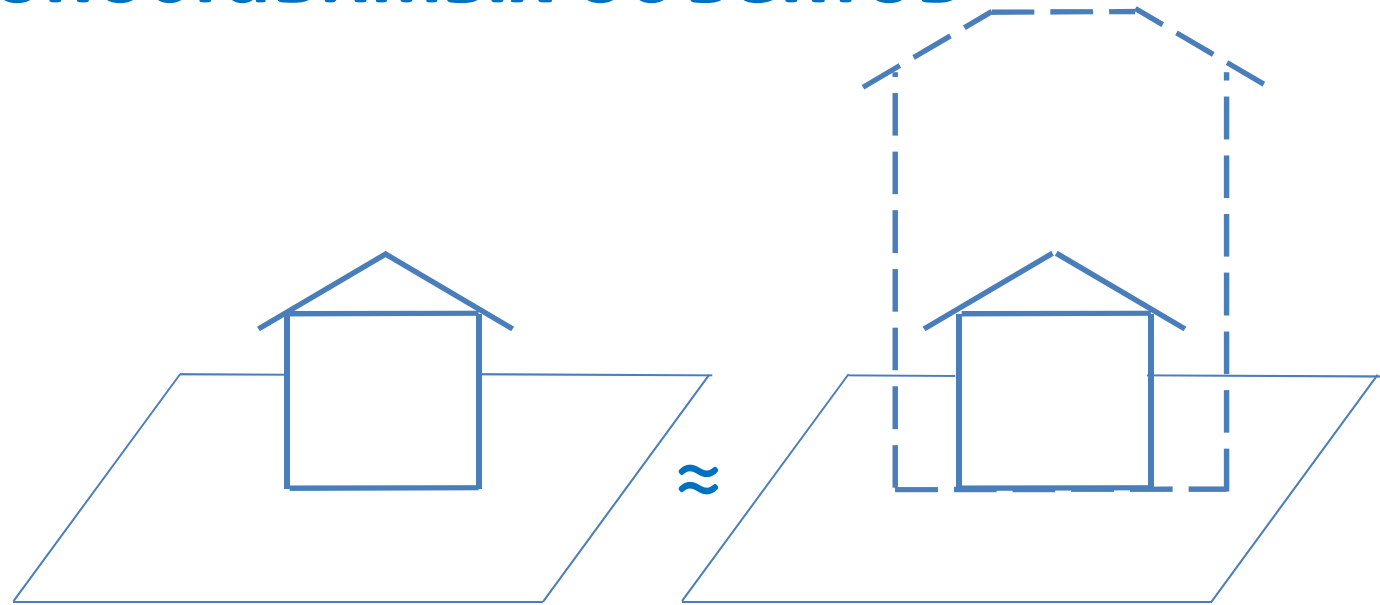
**в государственном кадастре**

**недвижимости?**

# Суть кадастровой оценки



# Кратная разница в кадастровой стоимости сопоставимых объектов



вид  
разрешенного  
использования

для  
**индивидуальной**  
жилой застройки

для жилищного  
строительства,  
для постоянного  
проживания,  
под жилой дом

**22 000** аналогичных земельных участков в Московской области

# Некачественная информация по ВРИ для земельных участков

**15-20%** – информация о ВРИ отсутствует

**5-30%** – информация о ВРИ не соответствует факту

**до 5%** – информация неоднозначна:

- «в собственность»;
- «для иного использования»;
- «под застройку»;
- «для строительства»;
- «неопределено».



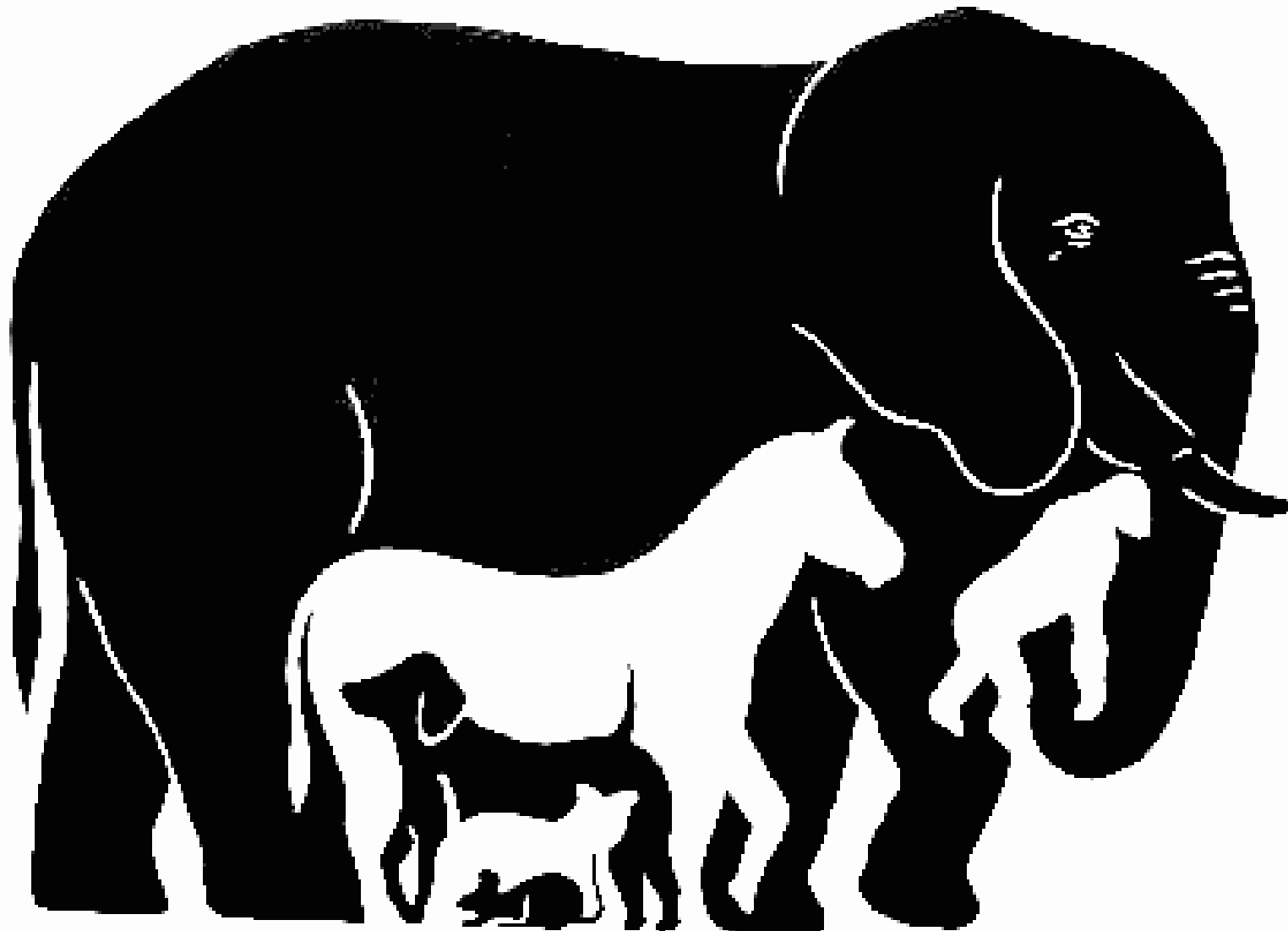
# Характеристики объектов капитального строительства

Характеристика	Проблема	Доля объектов (~), %
Площадь	информация некорректна (квартиры менее 1 м <sup>2</sup> , многоквартирные дома до 20 м <sup>2</sup> или 22 589 111 м <sup>2</sup> )	5
Наименование	информация некорректна («основное», «Умелые ручки», «нежилое»)	свыше 30
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	информация отсутствует / некорректна (1500 год для МЖС)	от 20 <b>до 80</b>
Материал стен	информация отсутствует / некорректна: <ul style="list-style-type: none"> <li>• для зданий</li> <li>• для помещений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• свыше 30</li> <li>• <b>свыше 50</b></li> </ul>

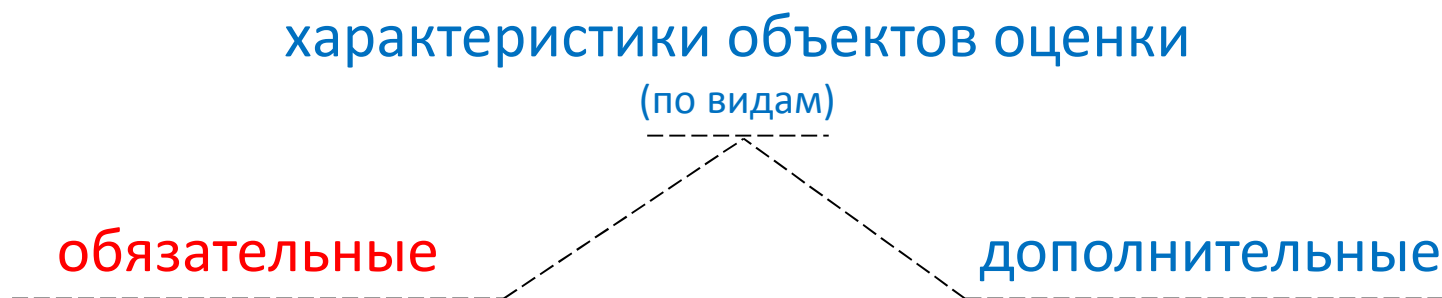
# Причины получения разных результатов: неоднозначное толкование данных



Каждый в кадастре увидит что-то свое



# Предложения: три списка



есть информация  
по всем характеристикам



**оцениваются**

отсутствуют / некачественные  
дополнительные характеристики



**оцениваются  
с допущениями**

отсутствуют / некачественные  
основные характеристики



**НЕ оцениваются**



## **Вопрос 4**

**Считаете ли Вы возможным  
снижение требований  
к исполнителям работ по определению  
кадастровой стоимости?**

## **Вопрос 5**

**Должен ли соблюдаться  
принцип независимости  
в отношении исполнителя работ по  
определению кадастровой стоимости?**

## **Вопрос 6**

**Какие полномочия должны быть у создаваемых государственных бюджетных учреждений?**

- 1. Подготовка информации для определения кадастровой стоимости.**
- 2. Отбор исполнителей работ по определению кадастровой стоимости**

## Вопрос 7

Что нужно сделать, чтобы кадастровая оценка проводилась по единой методологии для всей страны?

1. Необходимо проведение полноценной апробации Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» в течение не менее двух лет.
2. Внесение изменений в Методические указания и разработка Методических рекомендаций, носящих рекомендательный характер

## **Вопрос 8**

**Нужен ли  
досудебный механизм  
оспаривания  
кадастровой стоимости объектов  
недвижимости на основе отчета  
об оценке их рыночной  
стоимости?**

## Вопрос 9

**Что нужно сделать, чтобы  
повысить эффективность  
оспаривания кадастровой стоимости?**

- 1. Необходимо в состав Комиссий по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости включать представителей СРО оценщиков и бизнес-объединений (например, ТПП РФ, РСПП, ОПОРА РОССИИ).**

## **Вопрос 9**

**Что нужно сделать, чтобы  
повысить эффективность  
оспаривания кадастровой стоимости?**

**2. При наличии положительного заключения СРОО устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной на основе отчета об оценке**

**3. В отрицательном решении Комиссии должны быть приведены все нарушения требований законодательства, содержащиеся в отчете об оценке с соответствующим обоснованием.**

## Вопрос 9

**Что нужно сделать, чтобы  
повысить эффективность  
оспаривания кадастровой стоимости?**

**4. для физических лиц, оспаривающих  
кадастровую стоимость принадлежащего им  
недвижимого имущества предназначенного для  
их проживания, ведения личного подсобного  
хозяйства, дачного хозяйства, садоводства,  
огородничества экспертиза СРОО не требуется.**

## **Вопрос 9**

**Что нужно сделать, чтобы  
повысить эффективность  
оспаривания кадастровой стоимости?**

**5. Как физические, так и юридические лица  
могут обратиться сразу же как в Комиссию по  
оспариванию, так и в суд.**



## **Вопрос 10**

**Считаете ли Вы возможным снижение контроля качества оценочных работ, предусмотренного действующим законодательством:**

- для отчетов об определении кадастровой стоимости;**
- для отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания кадастровой стоимости?**

## **Вопрос 11**

**Нужно ли повышать ответственность кадастрового оценщика и СРОО за качество результатов определения кадастровой стоимости ?**

***1. в соответствии с действующим законодательством Оценщик отвечает всем своим имуществом, а СРОО до 5 млн. руб. за некачественную экспертизу.***

***2. дополнительно вопрос ответственности кадастрового оценщика и СРОО целесообразно рассматривать только после кардинального повышения качества сведений, содержащихся в ГКН.***

## **Вопрос 12**

**Считаете ли Вы необходимым  
проведение  
широкого  
публичного обсуждения  
проблем кадастровой оценки  
и оспаривания кадастровой  
стоимости и механизмов их  
решения?**

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают  
нецелесообразным внесение изменений в  
действующее законодательство в части  
процедуры государственной кадастровой  
оценки до выполнения Поручения  
Президента Российской Федерации  
Правительству Российской Федерации  
Пр-300 от 16 февраля 2016г.*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают необходимым поддержать инициативу профессионального оценочного и предпринимательского сообществ по широкому обсуждению проблем ГКО и механизмов их решения совместно с представителями государственных органов власти, в том числе Минэкономразвития России, как разработчика законопроекта «О государственной кадастровой оценке»*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают необходимым проведение Парламентских слушаний в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации в случае внесения правительственного законопроекта «О государственной кадастровой оценке»*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают необходимым проведение ежегодного мониторинга ситуации в сфере кадастровой оценки и института оспаривания кадастровой стоимости с подготовкой соответствующего доклада Президенту Российской Федерации. Мониторинг проводить совместно с оценочным и бизнес сообществами. Проект доклада размещать в публичном доступе для обсуждения всеми заинтересованными сторонами.*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают, что кадастровая стоимость должна иметь рыночную природу, а определение кадастровой стоимости должно относиться к профессиональной оценочной деятельности*



# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают необходимым сохранение и развитие института оспаривания кадастровой стоимости (приведение ее в соответствие с рыночными реалиями) на основе отчетов об оценке рыночной стоимости*

# Предложение в Рекомендации

*Участники Слушаний считают целесообразным, чтобы ГБУ имели полномочия:*

- 1. По подготовке информации для определения кадастровой стоимости;*
- 2. По отбору исполнителей работ по определению кадастровой стоимости*