**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценке)  
в части кадастровой оценки и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости**

При формировании настоящих консолидированных предложений использованы материалы, поступившие от следующих организаций и оценщиков (в алфавитном порядке): МСНО-НП «ОПЭО», НП «АРМО», НП «ДСО», НП «СРОО «Экспертный совет», Артемьевой С.С. (Свердловская область), Захарова А.В. (Саратовская область), Колодзинского С.Г. (Красноярский край), Шевченко М.В. (Красноярский край), Шарипова Ю.В. (Санкт-Петербург). Также были использованы положения Открытой Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы.

Ввиду комплексности проблемы кадастровой оценки и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости для удобства восприятия предложения сгруппированы следующим образом:

* предложения в части кадастровой оценки;
* предложения в части оспаривания результатов определения кадастровой стоимости;
* предложения в части экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов об оценке (рыночных, для целей оспаривания).

| **№ п/п** | **Краткое описание проблемы** | **Механизм решения** | **Конкретные формулировки или указание на статью(и) Закона об оценке, в которую(ые) необходимо внести изменения** |
| --- | --- | --- | --- |
| *предложения в части кадастровой оценки* | | | |
| 1 | **Низкое качество исходной информации об объектах оценки.**  Это фундаментальная проблема кадастровой оценки. Очевидно, что по причине большого количества объектов оценки кадастровая оценка может выполняться преимущественно на основе той информации, которая предоставляется Оценщику заказчиком оценки.  Массовой является ситуация, когда заказчик оценки передает Оценщику перечень объектов оценки, в котором отсутствуют значимая информация или содержатся противоречивые данные. Например, наименование объекта не позволяет провести его однозначную идентификацию, отсутствует информация по разрешенному использованию земельного участка, отсутствует информация о протяженности линейных сооружений (линии электропередач, трубопроводы и пр.). Законодательство не позволяет Оценщику не оценивать те объекты оценки, по которым отсутствует существенная для оценки информация.  Очевидно, что в условиях недостатка существенной информации об объектах оценки Оценщик не может сделать качественный отчет об определении кадастровой стоимости. Подобная ситуация приводит к массовому оспариванию результатов определения кадастровой стоимости, а также, в ряде случаев, к недополучению налогов бюджетом. | 1. Наделение Оценщика в рамках кадастровой оценки правом не оценивать все объекты оценки из перечня в случае, если информация из перечня (информация, предоставленная заказчиком) не позволяет однозначно идентифицировать объект оценки и его основные ценообразующие параметры.  2. Требования к идентификации объекта оценки и его ценообразующих параметров должны закрепляться в Техническом задании в рамках соответствующего проекта по кадастровой оценке. | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |
| 2 | **Демпинг (низкая стоимость работ по оценке, приводящая к их низкому качеству).**  На рынке отсутствует конкуренция по качеству работ. В настоящее время из трех основных элементов конкурентоспособности (цена, сроки, качество) в оценочной деятельности конкуренция наблюдается только по первым двум. Конкуренция по цене и по срокам привела к ситуации, когда возможности снижения себестоимости уже давно исчерпаны и значительное количество работ по оценке невозможно выполнить качественно на предлагаемых условиях. Оценщики вынуждены либо снижать качество отчетов об оценке, либо искать дополнительные источники финансирования у сторон, заинтересованных в результатах оценки – следствием являются демпинг и многочисленные сделки с совестью (сговор).  Зафиксирован своеобразный «рекорд»: 97 % снижение цены при выполнении кадастровой оценки. | 1. Переход от аукционной схемы ценообразования на работы по оценке к конкурсной с повышением веса критерия «качество» до 45% (по аналогии с научно-исследовательскими работами).  *Обратим внимание, что п. 1 потребует внесение изменений в Федеральный закон «О государственной контрактной системе…» №44-ФЗ.*  2. Установление минимально возможного срока выполнения работ по кадастровой оценке (например, 4 мес.). Практика экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости в большинстве регионах России, а также методическое сопровождение соответствующих отчетов об оценке показывает, что за меньший срок выполнить работу с надлежащим качеством практически не возможно.  3. Установление требования к оценочным организациям иметь в штате не менее трех оценщиков, для которых данное место работы является основным. Это затруднит вход на рынок оценочных работ «случайных компаний», для которых данный вид деятельности не является основным, и которых не интересует судьба отрасли.  4. Закрепление в законодательстве обязательства лица, уполномоченного подписывать отчет об оценке от имени руководства оценочной организации, быть оценщиком-членом СРОО. Это позволит СРОО бороться с низким качеством отчетов об оценке более эффективно, повысит ответственность руководства организаций за результаты работы, снизит ценовой демпинг. | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |
| *предложения в части оспаривания результатов определения кадастровой стоимости* | | | |
| 3 | **Устранение методологического противоречия между кадастровой оценкой и «рыночной» оценкой для целей оспаривания.**  При кадастровой оценке стоимость объекта определяется в варианте его текущего использования.  При «рыночной» оценке для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости оценка выполняется, исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки (т.е. такого варианта использования, которое физически возможно, законодательно разрешено, экономически целесообразно и обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки).  В результате в ряде случаев наблюдается несовпадение объекта оценки при кадастровой оценке и «рыночной» оценке для целей оспаривания (например, в рамках кадастровой оценки земельный участок под складской застройкой оценен в его существующем использовании, а при оспаривании – исходя из того, что на нем целесообразно построить многофункциональный торгово-развлекательный центр). | 1. Установления соответствия между методологией кадастровой оценки и «рыночной» оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости: при «рыночной» оценке для целей оспаривания объект должен оцениваться в варианте его текущего использования.  2. Установить, что для целей оспаривания оценивается рыночная стоимость при существующем использовании. | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |
| 4 | **Отсутствие полноценной регламентации деятельности Комиссий Росреестра по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.**  В условиях отсутствия полноценной регламентации деятельность Комиссий вызывает множество нареканий. Нарекания, прежде всего, обусловлены тем, что наблюдается массовое использование Комиссий в качестве инструмента недобросовестной конкуренции. В состав комиссии входит один представитель Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), который в абсолютно подавляющем числе случаев является практикующим оценщиком и, часто, создает конкурентные преимущества для своей или «дружественных» оценочных компаний. | 1. Необходимо предусмотреть персональную ответственность членов Комиссии. Каждый член комиссии при наличии возражений или замечаний к рассматриваемым материалам дела на заседании Комиссии, должен изложить их в протоколе, с обоснованием и ссылками на нормативно-правовые акты РФ. Каждый член комиссии, несет персональную ответственность, в соответствии с действующим законодательством, за причинение ущерба своим действием/без действием при работе в составе комиссии, заявителям и третьим лицам.  2. Должна быть предусмотрена возможность досрочного прекращения полномочий представителя НСОД в Комиссии по инициативе самого НСОД.  Заявитель или Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации может обратиться с жалобой в Национальный совет по оценочной деятельности, в отношении члена комиссии, выбранного и направленного в качестве представителя от Национального совета по оценочной деятельности. При поступлении жалоб на члена комиссии от Национального совета по оценочной деятельности, НСОД рассматривает их в установленном порядке и по результатам рассмотрения жалобы может осуществить замену своего представителя в комиссии в данном субъекте РФ. | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |
| 5 | **Бюджеты субъектов федерации формируются на основе результатов кадастровой оценки, которые еще не прошли процедуру верификации** (уточнение результатов определения кадастровой стоимости по отдельным объектам).  Результаты государственной кадастровой оценки утверждаются соответствующим органом власти до процедуры их рассмотрения всеми заинтересованными сторонами (в том числе, представителями бизнеса и частными лицами, чьи объекты оценивались). Практически сразу после утверждения результатов кадастровой оценки они ложатся в основу бюджетного планирования, целевых бюджетных программ различного уровня. Одновременно с этим начинается процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по отдельным объектам оценки.  В результате уточнение результатов определения кадастровой стоимости по отдельным объектам оценки приводит к необходимости уточнения бюджетов и целевых программ разного уровня. | Результаты государственной кадастровой оценки должны утверждаться только **после** периода рассмотрения, в ходе которого будут уточнены (оспорены) результаты определения кадастровой стоимости по отдельным объектам оценки.  Продолжительность периода может быть установлена в размере 6 мес. (существующий законодательно установленный период времени для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости через Комиссии). | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |
| *предложения в части экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов об оценке*  *(рыночных, для целей оспаривания)* | | | |
| 6 | **Множественность видов экспертизы отчетов об оценке.**  Законом об оценке установлено два вида экспертизы: нормативно-методическая и на подтверждение стоимости. Конкретные различия между указанными видами экспертизы (объем исследований) не конкретизированы ни в Законе об оценке, ни в профильном ФСО №5. Это является одним из основных коррупциогенных факторов в российском законодательстве в области оценки и экспертизе отчетов об оценке (на него, в частности, указывалось в заключении Института сравнительного правоведения по результатам антикоррупционной экспертизы ФЗ №431, который в конце 2010 года внес в Закон об оценке множественность видов экспертизы).  Руководство ряда СРОО занимает ошибочную позицию, что при нормативно-методической экспертизе расчеты проверяться не должны, а значит, **положительное заключение может быть выдано на отчет об оценке, содержащий нарушения, исправление которых приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости**. Поясним, почему указанная позиция ошибочна.  Системный анализ существующего законодательства в области оценочной деятельности показывает, что уже сейчас даже при проведении нормативно-методической экспертизы Эксперт должен ответить на вопрос: «Содержатся ли в отчете об оценке нарушения, исправление которых приведет (может привести) к существенному искажению итоговой величины стоимости объекта оценки?». Эта позиция подтверждается следующими аргументами:   * Во-первых, фундаментальным требованием к отчету об оценке, закрепленным в ст. 11 Закона об оценке и п. 4 ФСО №3, является то, что отчет об оценке не должен вводить в заблуждение его пользователя. По определению оценочной деятельности (ст. 3 Закона об оценке) сущностью профессиональной деятельности Оценщика является установление стоимости объектов оценки, которая находит свое отражение в отчете об оценке как результате оказания услуг по оценке. Существенно искаженная величина итоговой стоимости объекта оценки вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке именно в той части, для которой он был составлен. * Во-вторых, существенное искажение итоговой величины стоимости объекта оценки приводит к нарушению требования проверяемости (п. 4 ФСО №3) – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки НЕ приведут Эксперта к аналогичным результатам. * Во-третьих, в п. 11 ФСО № 1 указан следующий состав мероприятий при экспертизе отчета об оценке: «проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований Закон об оценке и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Искажение итоговой величины стоимости объекта оценки является следствием нарушения требования обеспечения достаточности и достоверности используемой информации, поскольку (см. определение достаточной и достоверной информации п. 19 ФСО №1).   Описанная проблема приводит к множественным злоупотреблениям, является источником занижения кадастровой стоимости, а значит – потерей бюджета.  Ситуация усугубляется тем, что в большинстве нормативных правовых актов, устанавливающих обязательность проведения экспертизы отчета об оценке, не указан ее вид (в т.ч. не определен вид экспертизы отчетов по определению кадастровой стоимости). Поэтому в соответствии с положениями п. 19 ФСО №5 при проведении экспертизы отчетов по определению кадастровой стоимости, а также «рыночных» отчетов, выполненных для целей оспаривания, проводится нормативно-методическая экспертиза. | Устранение множественности видов экспертизы отчетов об оценке.   * в Законе об оценке, а также в профильном ФСО №5, должен быть прописан один вид экспертизы отчетов об оценке – нормативно-методическая (на соответствие требованиям законодательства …); * в Законе об оценке, а также в профильном ФСО №5 в явном виде должно быть прописано, что в ходе нормативно-методической экспертизы должны выявляться нарушения, устранение которых приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости. | При поддержке предложений конкретные формулировки будут проработаны. |