

ПРОТОКОЛ № 27
заседания Общественного совета при Федеральной службе
государственной регистрации, кадастра и картографии

17 сентября 2015 год

г. Москва

Присутствовали: 50 человек (список прилагается), из них 11 человек - члены Общественного совета при Росреестре.

Повестка дня:

1. Отчет о работе комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра и о достигнутых результатах за 2014-2015 годы.
2. Внесение изменений в Соглашение об использовании Публичной кадастровой карты (исполнение п. 7.1 протокола заседания Общественного совета при Росреестре от 11.06.2015 г. № 26).
3. Обсуждение законопроекта о государственной кадастровой оценке.
4. Рассмотрение вопроса об обращениях Ф.В. Неронова и Л.Ю. Шульман.
5. Обсуждение проекта методики оценки деятельности Росреестра Общественным советом при Росреестре.
6. Прочие вопросы:
 - а) Обсуждение вопроса проведения независимой экспертной оценки эффективности взаимодействия Росреестра с Общественным советом при Росреестре (на сайте Росреестра публикуются результаты этой оценки).
 - б) Обсуждение процедуры включения заинтересованных экспертов в рабочие группы (комиссии), создаваемые в рамках работы Общественного совета при Росреестре.
 - в) Обсуждение предложений по разработке процедуры упрощенного порядка, в т.ч. в сокращенные сроки, рассмотрения Росреестром запросов членов Общественного совета при Росреестре, направленных в Росреестр по решению Общественного совета при Росреестре (данная информация размещается на официальном сайте Росреестра).

Заседание открыл руководитель Росреестра И.В. Васильев с приветственным словом в адрес Общественного совета при Росреестре (далее – Совет).

По первому вопросу повестки дня об отчете работы комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра и о достигнутых результатах за 2014-2015 годы выступили член Совета И.Ю. Павлов и секретарь комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра Д.Н. Сухих.

В своем докладе Д.Н. Сухих подробно рассказала о достигнутых результатах работы комиссии по вопросу обеспечения возможности свободного использования пространственных сведений, содержащихся в картах, являющихся материалами по обоснованию схем территориального планирования и размещенных на сайта федеральной государственной информационной системы территориального планирования (<http://fgis.minregion.ru>) (без использования картографической основы) и об обеспечении опубликования в открытом доступе приказов Минэкономразвития от 03.10.2013 № 646-ДСП, 25.07.2014 № 456-ДСП, вносящих изменения в перечень сведений в области пространственных данных, подлежащих засекречиванию, либо официальных разъяснений относительно того, какие сведения в области пространственных данных в настоящее время не подлежат засекречиванию.

По первому вопросу повестки дня решили:

1.1. Принять доклад к сведению.

1.2. Уполномочить членов Комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра на проведение встречи с представителями Минэкономразвития и Росреестра для обсуждения вопроса о режиме использования картографических материалов по обоснованию схем территориального планирования, для чего направить письмо в Минэкономразвития и Росреестр с просьбой о проведении данной встречи. О результатах встречи членам Комиссии доложить на заседании Общественного совета.

1.3. Уполномочить членов Комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра на проведение встречи с представителями Минэкономразвития и Минобороны для обсуждения вопроса об опубликовании в открытом доступе приказов Минэкономразвития от 03.10.2013 № 646-ДСП, 25.07.2014 № 456-ДСП, для чего направить письмо в Минэкономразвития и Минобороны с просьбой о проведении данной встречи. О результатах встречи членам Комиссии доложить на заседании Общественного совета.

По второму вопросу повестки дня о внесении изменений в Соглашение об использовании Публичной кадастровой карты выступила секретарь комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра Д.Н. Сухих.

Д.Н. Сухих рассказала об обеспечении возможности свободного (без необходимости получения письменного согласия правообладателя) использования (как для коммерческих, так и для некоммерческих целей) пространственных сведений, содержащихся в Публичной кадастровой карте Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>) (без использования самой картографической основы).

Существо вопроса заключается в том, что действующая редакция Соглашения об использовании ПКК, размещенного на сайте Росреестра, предусматривает возможность использования третьими лицами содержащейся на ПКК информации (данных Государственного кадастра недвижимости) только в некоммерческих целях, для иных целей необходимо получение письменного согласия правообладателя, что создает существенные трудности для свободного использования этой информации и по мнению членов Комиссии не в полной мере соответствует законодательству.

В этой связи членами комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра было разработано дополнительное соглашение к Соглашению об использовании ПКК и направлено в Росреестр.

Заместитель начальника Управления информатизации и развития электронных услуг Д.А. Фефелов пояснил, что Росреестр не видит правовых оснований для окончательного утверждения дополнительного соглашения и внесения таких изменений.

По второму вопросу повестки дня решили:

2.1. Уполномочить членов Комиссии по обеспечению открытости деятельности Росреестра на проведение встречи с представителями Росреестра для обсуждения вопроса о внесении изменений в Соглашение об использовании ПКК, для чего необходимо направить письмо в Росреестр с просьбой о проведении данной встречи. О результатах встречи членам Комиссии доложить на заседании Общественного совета.

По третьему вопросу повестки дня заслушали доклад члена Совета А.В. Каминского «О законопроекте о государственной кадастровой оценке», в котором А.В. Каминский отметил, что 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. Развернутая позиция по законопроекту, подготовленная Комиссией по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре, приведена в приложении.

Вопрос вызвал широкое обсуждение участников заседания. При обсуждении недостатков в работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости заместитель руководителя Росреестра М.С. Смирнов информировал участников заседания о том, что сотрудникам территориальных управлений Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», являющихся членами Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по г. Москве, уже разъяснена необходимость обязательного обоснования наличия нарушений в отчетах об оценке.

По третьему вопросу повестки дня решили:

3.1. Общественному совету при Росреестре направить в Правительство России, Минэкономразвития России и АНО «Агентство стратегических инициатив» письма, в которых необходимо отразить следующее:

- считать необходимым проведение широкого публичного обсуждения проекта Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»;
- во все рабочие группы по обсуждению данного проекта следует включить членов Общественного совета при Росреестре.

3.2. Общественному совету при Росреестре направить в Минэкономразвития России письмо с рекомендацией утвердить разработанные проекты Приказов 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.

Общественному совету при Росреестре направить в Правительство России и АНО «Агентство стратегических инициатив» письма о необходимости продолжения внесения изменений в законодательство для повышения качества кадастровой оценки и эффективности института оспаривания кадастровой стоимости, прежде всего — утверждения Минэкономразвития России указанных выше Приказов.

3.3. Общественному совету при Росреестре обратиться в Правительство России с предложением актуализировать План мероприятий («дорожную карту») «Совершенствование оценочной деятельности», утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 26.09.2013 года № 1744-р.

3.4. Общественному совету при Росреестре обратиться в Правительство России и Минэкономразвития России с предложением 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.

3.5. Общественному совету при Росреестре направить в Правительство России, Минэкономразвития России и АНО «Агентство стратегических инициатив» письма с предложениями повышения эффективности работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в части целесообразности внесения изменений в Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 года № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии...», в которых необходимо отразить следующее:

- 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 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.

3.6. Обратиться к Руководителю Росреестра с предложением:

- направить письмо Руководителям ТУ Росреестра и Руководителям филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» о необходимости обеспечения соблюдения сотрудниками территориальных управлений Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», являющихся членами Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, положений Приказа МЭР № 263, в т.ч. обоснования наличия нарушений в отчетах об оценке (проект письма прилагается);
- указанное письмо опубликовать на сайте Росреестра.

3.7. Принято решение поступающую в Общественный совет при Росреестре информацию о проблемных решениях Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости направлять на электронную почту Начальника Управления оценки объектов недвижимости Росреестра А.П. Берестянского.

По четвертому вопросу повестки дня членами Совета были рассмотрены обращения Ф.В. Неронова и Л.Ю. Шульман по вопросу

обоснованности изменений, внесенных в 2007 году Управлением Росреестра по Москве (далее - Управление) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в связи с увеличением площадей квартир на основании актов о произведенном переустройстве помещения в жилом доме, распоряжений Мосжилинспекции, технической документации БТИ.

- **Квартира № 183**, расположенная по адресу: г. Москва, Орлово-Давыдовский переулок, д. 2/5, корп. 3,

общая площадь: до переустройства – 86,3 кв.м,

после переустройства - 145,9 кв.м;

- **Квартира № 23**, расположенная по адресу: г. Москва, Рождественский бульвар, д. 10/7, стр. 1,

общая площадь: до переустройства – 107,6 кв.м.,

после переустройства – 211,1 кв.м.

По четвертому вопросу повестки дня решили:

4.1. Результаты рассмотрения принять к сведению.

4.2. Уполномочить членов рабочей группы по повышению качества сведений о недвижимом имуществе (далее – Рабочая группа) на проведение встречи с представителями Управления Росреестра по Москве и Росреестра по вопросу рассмотрения обращений Ф.В. Неронова и Л.Ю. Шульман, для чего направить письмо в Управление Росреестра по Москве и Росреестр с просьбой о проведении данной встречи. О результатах встречи членам Рабочей группы доложить на заседании Общественного совета.

По пятому вопросу повестки дня участники заседания обсудили проект методики оценки деятельности Росреестра Общественным советом при Росреестре (далее – Методика).

По пятому вопросу повестки дня решили:

5.1. Членам Совета в рамках заочного обсуждения доработать проект Методики и направить предложения секретарю Совета.

5.2. Просить Росреестр доработать проект Методики. О результатах доложить на очередном заседании Общественного совета.

По шестому вопросу повестки дня участники заседания обсудили вопрос проведения независимой экспертной оценки эффективности взаимодействия Росреестра с Общественным советом при Росреестре, процедуры включения заинтересованных экспертов в рабочие группы (комиссии), создаваемые в рамках работы Общественного совета при Росреестре, а также предложения по разработке процедуры упрощенного порядка, в т.ч. в сокращенные сроки, рассмотрения Росреестром запросов членов Общественного совета при Росреестре, направленных в Росреестр по решению Общественного совета при Росреестре.

По шестому вопросу повестки дня решили:

6.1. Исключить мероприятие 1 «Проведение независимой экспертной оценки эффективности взаимодействия Росреестра с Общественным советом при Росреестре» раздела VI «Взаимодействие федерального органа исполнительной власти с общественным советом» из плана Росреестра по реализации Концепции открытости федеральных органов исполнительной власти.

6.2. Членам Совета в рамках заочного обсуждения рассмотреть процедуру включения заинтересованных экспертов в рабочие группы (комиссии), создаваемые в рамках работы Общественного совета при Росреестре и направить предложения секретарю Совета.

6.3. Исключить мероприятие 4 «Разработка упрощенного порядка, в т.ч. в сокращенные сроки, рассмотрения Росреестром запросов членов Общественного совета при Росреестре, направленных в Росреестр по решению Общественного совета при Росреестре» раздела VI «Взаимодействие федерального органа исполнительной власти с общественным советом» из плана Росреестра по реализации Концепции открытости федеральных органов исполнительной власти.

Председатель Общественного совета
при Федеральной службе государственной
регистрации, кадастра и картографии

С.Ю. Яковлев

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.