



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

НП «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Взаимодействие с Комиссиями по оспариванию: проблемы и пути решения. (взгляд со стороны Общественного совета при Росреестре)



ИЛЬИН Максим Олегович

к.э.н., Исполнительной директор НП «СРОО «Экспертный совет»,
Секретарь Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов
определения кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре

Москва, 2016

Информация о Комиссии



во всех заседаниях
лично участвует
Руководитель Росреестра –
Васильев И.В.

Росреестр



Общественный совет при Росреестре



**Комиссия по кадастровой оценке
и оспариванию результатов определения
кадастровой стоимости**



Руководитель Комиссии –
Каминский А.В.

Вопросы, рассматриваемые Комиссией



Законодательные инициативы в сфере ГКО



Причины низкого качества результатов ГКО



Выработка системных решений по повышению эффективности работы Комиссий по оспариванию



Рассмотрение обращений по работе Комиссий по оспариванию и Росреестра в части ГКО

Основные проблемы в работе Комиссий по оспариванию

**1. Некорректное
рассмотрение
отчетов об оценке
и экспертных заключений
СРОО**

**2. Недостатки при
раскрытии результатов
работы Комиссий**

**3. Недостатки при
взаимодействии с
Оценщиками, Заявителями
и представителями СРОО**

**4. Отсутствие прямой
подотчетности Комиссий**

*Вопиющий пример –
решение от 18.03.2015 г.
№25 (ООО «РЭМ»)*



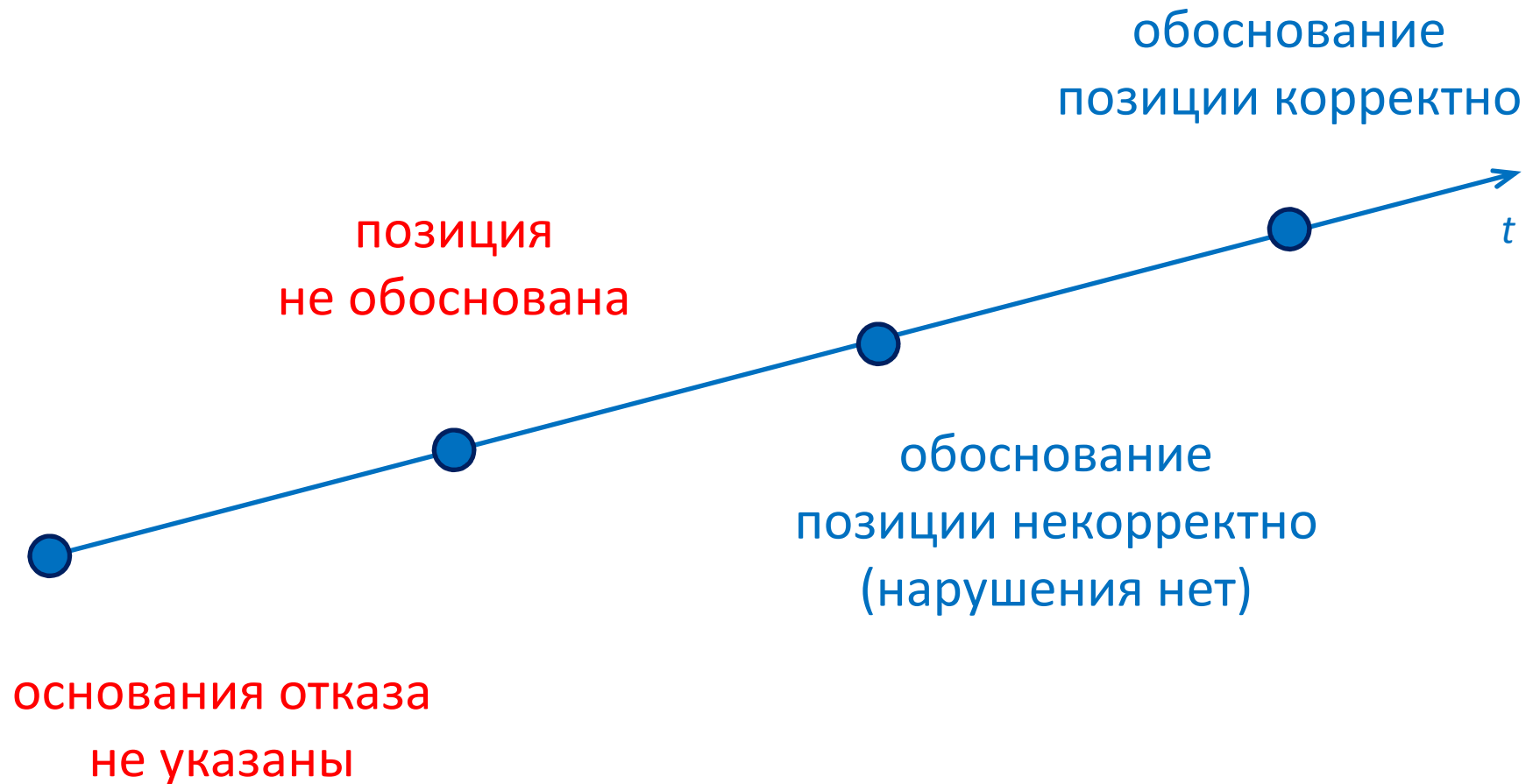
**«Отчет и заключение СРОО соответствуют требованиям ЗоОД...
... в связи с негативным влиянием общей политической и
социально-экономической обстановки в стране на
формирование бюджета Курской области значительное
уменьшение кадастровой стоимости экономически значимых
земельных участков может существенно повлиять на
поступление арендных и налоговых платежей в целом...
Заявителю ОТКАЗАТЬ...»**

**Решение «отменено» при оперативном вмешательстве Росреестра
и Общественного совета при Росреестре**

Рассмотрение отчетов и экспертных заключений СРОО – проблемы

- замечания, **противоречащие** требованиям законодательства;
- замечания, корректность которых **невозможно проверить**, которые **невозможно исправить**;
- **навязывание** Оценщику конкретной методологии;
- выдача **опечаток** (технических недостатков) за **существенные** нарушения;
- **вольная трактовка** требований законодательства, предъявление к отчету об оценке избыточных требований;
- прочие недостатки (например, формулировки, допускающие неоднозначное толкование).

Стадии работы с проблемой



Пример первой и второй стадии

Комиссия отклонила 16 заявлений из 22:

- для 10 отклоненных заявлений в качестве основания для отклонения указано (цитата): «**Отчет не соответствует требованиям ...**». Конкретика о том, какие именно нарушения были выявлены – отсутствует;
- для 6 отклоненных заявлений указано «Заявителю отказать» **без указания причин.**



источник – [протокол](#) Комиссии по Москве № 20 от 04.06.2015 г.

Позиция Росреестра по повышению качества работы Комиссий по оспариванию

02 июня 2015 г. – селекторное совещание под председательством Руководителя Росреестра И.В. Васильева, в котором приняли участие Руководители ТУ Росреестра, Руководители филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра», члены Комиссий по оспариванию.

Внимание было обращено на то, что:

- позиция Комиссии по оспариванию должна быть обоснована;
- при принятии отрицательного решения относительно изменения величины кадастровой стоимости недопустимо ссылаться на бюджетные последствия.



23 сентября 2015 г. – Руководитель Росреестра И.В. Васильев направил Руководителям ТУ Росреестра и Директорам филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» письмо №15-исх/13777-ИВ/15 о необходимости безусловного исполнения требований законодательства при оспаривании кадастровой стоимости.

Позиция Росреестра в отношении повышения качества работы Комиссий

«... выявляются случаи неполного указания в протоколах заседаний и решениях комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ... подробных обоснований, подтверждающих несоблюдение требований действующего законодательства (при наличии), повлекших за собой принятие решения об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, в т.ч. в части отражения ссылки на норму, которая не соблюдена, и указания, в чем заключается выявленное несоответствие...

Указанное является нарушением требований действующего законодательства и не позволяет в полной мере обеспечить реализацию своих прав пользователей (правообладателей) объектов недвижимости.

В этой связи руководителям ТО Росреестра необходимо взять под личный контроль вопросы качественного отражения в протоколах заседаний комиссии подробных обоснований принятия того или иного решения. Также обеспечить условия для раскрытия результатов работы комиссии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Есть претензии и к качеству отчетов

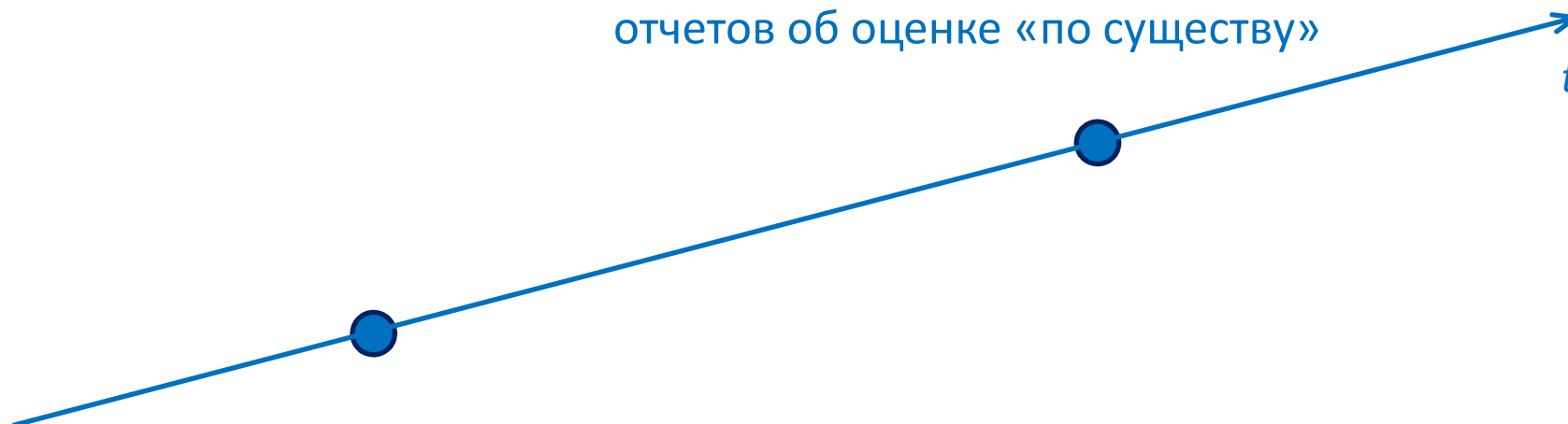


Ряд Оценщиков, направляющих жалобы на Комиссии по оспариванию, **не готовы публично обсуждать качество** своих отчетов об оценке.

Позиция Общественного совета при Росреестре по повышению эффективности деятельности Комиссий по оспариванию

перереформирование в технический орган

с одновременным ростом реальной
ответственности СРОО за экспертизу
отчетов об оценке «по существу»



изменение состава —

включение в их состав 4 представителей
профессионального сообщества

Повестка марта 2016 года: раскрытие информации на сайте Росреестра

основные проблемы с раскрытием информации

сайт(ы) полностью
недоступны

отсутствует информация,
размещение которой на сайте является
обязательным по Закону

информацию невозможно скачать
(низкая скорость скачивания,
«битые файлы» и пр.)