

**ОСПАРИВАНИЕ  
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.  
Анализ текущей ситуации,  
проблемы и перспективы.  
РАБОТА ПРОФИЛЬНОГО КОМИТЕТА  
Национального объединения СРОО**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**  
Председатель Комитета по кадастровой оценке  
и оспариванию кадастровой стоимости НО СРОО,  
Вице-президент СРО РАО, профессор НИУ МГСУ, д.э.н., FRICS, REV

**Шестой Всероссийский оценочный форум, 10 декабря 2019 года**

# 34

субъекта РФ

провели  
кадастровую оценку  
в 2018 году  
по 237-ФЗ

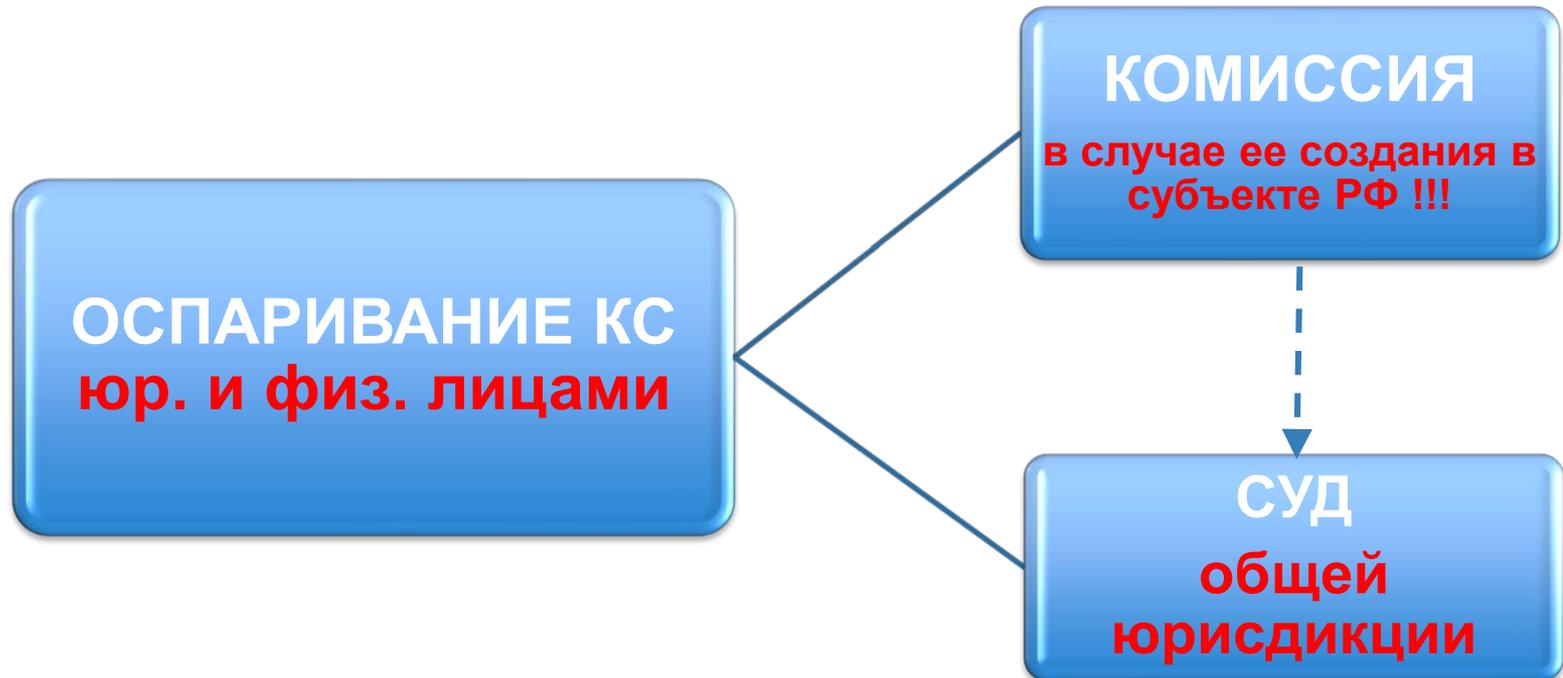
# 65

субъектов РФ

проводят  
кадастровую оценку  
в 2019 году  
по 237-ФЗ

# ОСПАРИВАНИЕ КС – ЧТО СЕЙЧАС

(в соответствии 237-ФЗ):



# Состав Комиссии по 237-ФЗ

## Статья 22, п.8.

В состав комиссии **ВХОДЯТ:**

- один представитель уполномоченного органа субъекта РФ,
- один представитель органа регистрации прав и
- один представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ.

В состав комиссии **МОГУТ ВХОДИТЬ** представители:

- иных федеральных органов исполнительной власти,
- органов исполнительной власти субъекта РФ,
- совета муниципальных образований субъекта РФ,
- предпринимательского сообщества,
- **саморегулируемых организаций оценщиков**,
- уполномоченного по правам человека в субъекте РФ.

При этом **лица, замещающие государственные должности ...**  
должны составлять **не более половины членов состава комиссии.**

В состав комиссии должно быть включено **не менее 5 членов.**

## Разные подходы к Комиссиям «по оспариванию»

	№237-ФЗ	№135-ФЗ
Состав	баланс интересов	большинство - чиновники
Обязательность создания	на усмотрение администрации субъекта	создание обязательно в каждом регионе

## НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

**В п.1 ст.22 237-ФЗ **исключить словосочетание** «в случае ее создания в субъекте Российской Федерации».**

**Данная поправка приведет к обязательному созданию Комиссий в каждом субъекте РФ, что позволит налогоплательщикам реализовывать оспаривание кадастровой стоимости в досудебном порядке**

# ОСПАРИВАНИЕ КС - ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ

(в соответствии с законопроектом № 814739-7

по внесению изменений в 237-ФЗ

от Минэкономразвития РФ):



# **ЕЩЕ ОДНА ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА** **ЗАКОНОПРОЕКТА № 814739-7:**

Статья 22<sup>1</sup>. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

....

7. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано **в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости** и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

**ОСТАВИТЬ В СИЛЕ** ДЕЙСТВУЮЩУЮ РЕДАКЦИЮ  
статьи 22 237-ФЗ  
В ЧАСТИ ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ КС

ИЛИ  
(КАК МИНИМУМ)

ВНЕСТИ В ЗАКОНОПРОЕКТ  
Минэкономразвития РФ **поправку**,  
прямо предусматривающую  
установление в судебном порядке  
(после Решения ГБУ)  
КС в размере РС,

**!!! РС оценивается на дату определения КС**

**ЖАЛОБЫ ГБУ**  
**на Отчеты об оценке РС**  
**для целей оспаривания КС**

# СТАТИСТИКА ГБУ МОСКВЫ

## Некорректные отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- Более 95% отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости не соответствуют требованиям законодательства РФ в области оценки;
- Оценщик, подготовивший отчет, не несет ответственность за качество и достоверность документа.



## Статистика по жалобам, направленным ГБУ

<b>Жалобы в СРОО</b>	<b>128</b>
На рассмотрении	40
<b>Получен ответ, в т.ч.</b>	<b>88</b>
Оценщик привлечен к ответственности	9
<b>Жалоба не удовлетворена/не принята, в т.ч.</b>	<b>79</b>
с участием ДК	29
без участия ДК	50

<b>Жалобы в Росреестр</b>	<b>59</b>
На рассмотрении	38
<b>Получен ответ, в т.ч.</b>	<b>21</b>
Нарушений со стороны СРОО не выявлено	16
СРОО выдано предписание	5

# СТАТИСТИКА ГБУ МОСКВЫ

## Статистика по апелляциям

<b>Направлено в рабочий орган</b>	<b>23</b>
В работе	9
Ответ не получен	3
<b>Рассмотрено, в т.ч.</b>	<b>11</b>
Удовлетворено	6
Отказано	5

## ИНЫЕ ВОЗМОЖНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

При оспаривании в Комиссии вернуть норму об обязательной экспертизе в СРОО отчетов об оценке, в случае если разница между РС и КС составляет более 30 %

Данная поправка приведет к:

- Снижению количества некачественных и «заказных» оценок;
- Укреплению института саморегулирования в ОД;
- Паритету требований по рассмотрению Отчетов об оценке в Комиссиях и судах

**РАБОТА КОМИТЕТА  
ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ  
И ОСПАРИВАНИЮ КС**

**Национального объединения СРОО  
(«Союза СОО»)**

## СОСТАВ КОМИТЕТА

ФИО кандидата	Наименование СРО оценщиков	организация, должность	
Кулаков Кирилл Юрьевич	<b>СРО РАО</b>	ООО «Центр независимой экспертизы собственности», Первый заместитель генерального директора	
Ровинская Юлия Тимуровна	<b>РОО</b>	ООО «Малтон», зам. ген. директора по экспертной деятельности, г. Калуга	
Филимонов Михаил Михайлович	<b>СВОД</b>	АНО МФЦ ОЭК «ЭСТИМАТИКА», Оценщик	
Бычкова Ольга Владимировна	<b>СПО</b>	ООО «Центр оценки «Аверс», заместитель генерального директора, член Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО»	
Кориневский Александр Юрьевич	<b>НКСО</b>	Член Правления, Председатель Комитета по вопросам оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Ассоциации СРО «НКСО»	
Бобунов Эдуард Анатольевич	<b>ЭС</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "Тереза" Директор, оценщик 1 категории	
Слуцкий Даниил Евгеньевич	<b>НП АРМО</b>	Генеральный директор ООО «ОБИКС»	
Угожаева Ольга Александровна	<b>СРО "СФСО"</b>	Исполнительный директор СРО "СФСО"	
Чижова Ольга Викторовна	<b>СРО Ассоциации «МСО»</b>	ООО «Центр Оценки собственности», генеральный директор; Член Экспертного Совета СРО Ассоциации «МСО»	
Ворончихин Демиан Валерьевич	<b>ДСО</b>	Генеральный директор НП «Деловой Союз судебных экспертов»	
Козлова Светлана Владимировна	<b>МСНО-НП ОПЭО</b>	МСНО – НП «ОПЭО», Руководитель комитета контроля	

# ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ КОМИТЕТА

## 13 ноября 2019 г.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об избрании секретаря Комитета.
2. О приоритетных направлениях работы Комитета, создании рабочих групп Комитета и избрании руководителей рабочих групп.
3. Об утверждении плана работы и периодичности заседаний Комитета.
4. Разное.

# **ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ КОМИТЕТА:**

- 1. сохранение и развитие механизма оспаривания кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке (в т.ч. посредством внесения поправки в законопроект Минэкономразвития РФ об оставлении статьи 22 ФЗ-237 «О государственной кадастровой оценке» в неизменном виде кроме положения об обязательном создании Комиссий в каждом субъекте РФ);**
- 2. внесение поправки в статью 22 ФЗ-237 «О государственной кадастровой оценке»: Комиссии должны быть созданы в обязательном порядке во всех субъектах Федерации, в Комиссию обязательно должны быть включены представители СРО оценщиков, Союза СОО;**
- 3. урегулирование и систематизация вопросов по жалобам ГБУ на оценщиков, выполнивших отчеты об оценке с целью оспаривания кадастровой стоимости, консолидация единой позиции от Национального объединения путем создания профильной Рабочей группы;**

- 4. оказание содействия в работе Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (135-ФЗ, 237-ФЗ), в т.ч. через представителей Союза СОО в этих Комиссиях;**
- 5. подготовка Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости и по другим дискуссионным вопросам (например, по НДС);**
- 6. разработка и внедрение механизма рассмотрения и принятия ГБУ отчетов об оценке, выполненных за счет правообладателей на стадии проведения ГКО. В Методических указаниях «О ГКО» и сегодня есть пункт, что одним из источников информации могут быть отчеты об оценке, но отработанный механизм по рассмотрению и принятию результатов, указанных в отчетах об оценке, в ГБУ на сегодняшний день отсутствует;**
- 7. Предварительное согласование кандидатов в региональные комиссии.**

## РАБОЧИЕ ГРУППЫ Комитета:

Рабочая группа по подготовке Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, а также прочих методических документов  
(руководители: Кориневский А.Ю., Карцев П.В.);

Рабочая группа по взаимодействию с ГБУ и АРО Минэкономразвития РФ по вопросам рассмотрения жалоб на отчеты об оценке для целей оспаривания кадастровой стоимости  
(руководитель – Угожаева О.А.);

Рабочая группа по содействию в работе Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (135-ФЗ, 237-ФЗ)  
(руководитель – Слуцкий Д.Е).

# **СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !**

## **КОНТАКТЫ:**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**  
Вице-президент СРО РАО,  
Председатель Комитета по кадастровой оценке  
и оспариванию кадастровой стоимости «Союза СОО»,  
Профессор НИУ МГСУ, д.э.н., FRICS, REV

**Моб. тел.: 8-916-688-06-25**

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