

РЕЗОЛЮЦИЯ
Всероссийской научно-практической конференции
«Современные реалии кадастровой оценки объектов недвижимости»

25 сентября 2019 года, Университет «Синергия»

25 сентября 2019 года в Университете «Синергия» прошла Всероссийская научно-практическая конференция «Современные реалии кадастровой оценки объектов недвижимости». Организаторами конференции выступили Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» и Университет «Синергия» при поддержке Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО».

В Конференции приняли участие более 130 человек: представители государственных органов власти, Государственных бюджетных учреждений, связанных с определением кадастровой стоимости недвижимости (далее – ГБУ), представители банковского сообщества и оценочного сообщества из Беларуси, Сибири, Республики Крым, Москвы, Санкт-Петербурга, Ростова-на-Дону, Владимира, Волгограда, Нижнего Новгорода, Орла, Рязани, Саратова, Севастополя, Твери, Ульяновска, Ярославля и других городов России, а также Общественный омбудсмен Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей в области земельно-имущественных отношений, представители крупного бизнеса, представители образовательных организаций: МГУ им. М.В. Ломоносова, МГСУ, РЭУ имени Г.В. Плеханова, Финансового университета при Правительстве РФ, МИИГАиКа, РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, ВолгГТУ.

По итогам участия во Всероссийской конференции «Современные реалии государственной кадастровой оценки» участники конференции считают необходимым отметить проблему отсутствия единого методического подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости для целей установления кадастровой стоимости равной рыночной.

В свете озвученного опыта проведения государственной кадастровой оценки в субъектах Российской Федерации, для принятия соответствующих решений *Комитету Госдумы по бюджету и налогам, Рабочей группе Госдумы «Совершенствование законодательства в области имущественных налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности», Росреестру, Национальному объединению СРО оценщиков «Союз СОО», ГБУ*, а также для административного воздействия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки – *Министерству экономического развития Российской Федерации* – предлагается:

1. Сохранить статью 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в текущей редакции, прямо предусмотрев в ней возможность

установления кадастровой стоимости в размере рыночной в судебном порядке.

2. Для снятия противоречий, нежелательной конфронтации среди профессионалов и совместного достижения положительного социально-экономического эффекта от проведения кадастровой оценки и налогообложения недвижимости, этичного осуществления профессиональной деятельности в рамках взаимодействия представителей ГБУ и оценочного сообщества:

- *Рекомендовать Национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО» создать рабочую группу с включением в нее представителей Росрееста и ГБУ для выработки методологических решений, контролю за качеством проводимых оценок для целей оспаривания кадастровой стоимости, и общем этичном поведении в профессиональном и публичном пространстве.*
- *Рекомендовать Национальному объединению СРО оценщиков «Союз СОО» совместно с представителями ГБУ разработать и представить к утверждению в Министерство экономического развития Российской Федерации проект федерального стандарта оценки (или методических рекомендаций), регламентирующего требования к порядку и процедуре определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной, с указанием сроков ожидаемого исполнения не позднее апреля 2020 года.*
- *Рекомендовать СРОО принимать адекватные меры дисциплинарного взыскания к оценщикам, грубо нарушающим требования нормативных документов в области оценочной деятельности и формирующим «запредельную» (существенно выходящую за пределы рыночного диапазона) стоимость в отчетах об оценке.*
- *Рекомендовать ГБУ выступать с позицией вдумчивого анализа отчетов об оспаривании кадастровой стоимости и недопускать создания ситуации, когда направляются жалобы на все отчеты подряд, вне зависимости от их реального качества и адекватности результатов оценки рыночным данным.*

3. Для осуществления возможности реализации положений Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», а также накопления положительного опыта проведения государственной кадастровой оценки, *рекомендовать Рабочей группе Госдумы по имущественным налогам и кадастровой оценке выступить перед федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в*

сфере государственной кадастровой оценки, с инициативой снять с рассмотрения вопрос о внесении изменений в Методические указания, утвержденные Приказом Минэкономразвития от 12 мая 2017 года №226, не связанных с исправлением технических ошибок (опечаток), допущенных по тексту Методических указаний.

4. С целью устранения ошибочных актов ГБУ по объектам недвижимости на территории Москвы и Московской области в связи с якобы изменившимися характеристиками объектов на основании перечня объектов, полученных со стороны Росреестра с последующим внесением изменений в ЕГРН о дате определения кадастровой стоимости, *рекомендовать Росреестру* самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия с ГБУ устранить данные ошибки, отменить некорректно составленные акты об определении кадастровой стоимости и отменить изменения в отношении даты определения кадастровой стоимости таких объектов недвижимости в ЕГРН. Указанные ошибочные акты ГБУ приводят к тому, что собственники недвижимого имущества теряют возможность установления кадастровой стоимости в размере рыночной до момента проведения следующей ГКО, или вынуждены обращаться с несколькими заявлениями и несколькими отчетами об оценке на разные даты оценки и разные периоды применения результатов.
5. *Рекомендовать Рабочей группе Госдумы «Совершенствование законодательства в области имущественных налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности»* вернуться к рассмотрению возможности введения единого налога на недвижимость с формированием единого объекта недвижимости в ЕГРН в части жилой недвижимости. Разработать предложения по внесению изменений в законодательство, обеспечивающих плавный переход к 2025 году.
6. Сохранить часть 2 статьи 7 Федерального закона Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в текущей редакции.