

ТЕМА НОМЕРА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РФ № 28 от 30 июня 2015 г.

**«О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ
ПРИ РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ
РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**



МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Российское общество оценщиков приглашает начинающих оценщиков принять участие в Международном конкурсе «Лучший молодой оценщик – 2016»!

Данный конкурс является традиционным и проводится РОО раз в два года. В этом году конкурс стал международным, впервые к конкурсу присоединяются Казахстан и Республика Беларусь.

Основная миссия конкурса – повышение квалификации начинающих оценщиков, обмен опытом оценки стран Евразийского союза, налаживание профессиональных связей между нашими странами.

Конкурс посвящен юбилейному V Международному форуму молодых оценщиков, который состоится весной 2016 года в Уфе. Цель его проведения — воспитание современного поколения оценщиков в свете сложившихся традиций оценки в России и странах СНГ.

Планируется, что поступившие на конкурс отчеты пройдут процедуру экспертизы с составлением экспертных заключений и будут отправлены участникам конкурса для анализа их отчетов. Такая акция, несомненно, будет способствовать повышению квалификации начинающих специалистов и повысит качество работы молодых оценщиков.

Международный конкурс «Лучший молодой оценщик – 2016» — это один из шагов по объединению накопленного опыта оценки, сближению методик и стандартов оценки стран Евразийского союза!



**РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**

Подробная информация размещена
на сайте Российского общества оценщиков
www.sroo.ru

№4 (128), 2015

Выходит ежеквартально

Учредитель и издатель



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

**РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**



Бюллетень зарегистрирован
Комитетом Российской Федерации
по печати.

Свидетельство № 13584

Адрес редакции:

107078, Москва,

1-й Басманный пер., д. 2а, офис 5
Тел.: (495) 662-74-25 (многоканальный),
(499) 265-67-01, 261-45-09, 261-44-96;

факс: (499) 267-87-18

E-mail: info@srороо.ru

<http://www.srороо.ru>

Издание подготовлено
отделом по связям с общественностью
и учебно-методической работе
Российского общества оценщиков

Редакционная коллегия

Главный редактор:

И. Артеменков,
член Совета РОО

Зам. главного редактора:

М. Бочарова

С. Заякин, С. Серебрякова,

Д. Годин, О. Пономаренко

**Перепечатка опубликованных
материалов полностью или частично
без ведома редакции запрещена**

Тираж 1000 экз.

Электронная версия бюллетеня доступна
на сайте РОО (www.srороо.ru)

Банковские реквизиты РОО

ИНН: 7708022445 КПП 770101001

Р/с: 40703810038070101004

Московский банк

Сбербанка России ОАО г. Москва

К/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Сбербанк России ОАО г. Москва

ОКОНХ: 98400

ОКПО: 00044279

СОДЕРЖАНИЕ **НОМЕРА**

2 Итоги семинара «Секреты мастерства»

Семинар «Секреты мастерства», проводимый уже не первый год, неизменно собирает профессионалов высокого уровня.

4 IV Конгресс оценщиков Дальнего Востока «Здесь начинается оценка в России!»

Конгресс собрал оценщиков из разных региональных отделений РОО — Камчатского, Сахалинского, Хабаровского, Приморского, Томского, Свердловского областного, Самарского, Московского.

6 Круглый стол НАСО «Новые реалии кадастровой оценки»

В работе круглого стола приняли участие представители ряда саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе РОО, «Кадастр-оценка», МСО, НКСО, СВОО, СПО, АРМО, ОПЭО.

8 Конференция «Оценочная деятельность в ЕвразЭС в современных условиях»

29 сентября в г. Алматы состоялось открытие конференции «Оценочная деятельность в Евразийском экономическом союзе в современных условиях», организаторами которой выступили Российское общество оценщиков и Институт профессиональных оценщиков Казахстана.

9 Обзор практики работы комиссий по оспариванию кадастровой стоимости за I полугодие 2015 г.

Швечков В.И.

15 Анализ позиции Верховного Суда РФ по вопросам споров о государственной кадастровой оценке, отраженной в постановлении № 28 от 30.06.2015 г.

Консетова В.В.

20 Комментарий к постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 28 от 30 июня 2015 г. «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»

Тимофеев А.В.

28 Актуальные вопросы оценки земельных участков, отчуждаемых для государственных нужд в Республике Казахстан

Гузева Е.

30 Юбилей Озера Е.С.

32 Юбилейные мероприятия региональных отделений

32 Итоги сертификации

35 Региональные отделения

ИТОГИ СЕМИНАРА «СЕКРЕТЫ МАСТЕРСТВА»

10–11 сентября 2015 г. в Москве проходил двухдневный семинар, посвященный вопросам оспаривания кадастровой стоимости. Организаторы семинара — Российское общество оценщиков, Томский государственный университет и Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина. Семинар «Секреты мастерства», проводимый уже не первый год, неизменно собирает профессионалов высокого уровня. Некоторые слушатели не пропускают ни одного семинара из этой серии, поскольку программа постоянно обновляется, обсуждаются самые актуальные проблемы, к участию привлекаются новые лекторы — юристы и оценщики.

В этом году обменяться опытом с коллегами приехали оценщики из Белгорода, Иваново, Калининграда, Калуги, Кирова, Костромы, Курска, Липецка, Мурманска, Орла, Приморского края, Тулы, Тюмени, Чебоксар, Ярославля. Большинство из них уже имеет большой опыт по участию в судах в качестве экспертов, некоторые сами работают в комиссиях по оспариванию.

Программа первого дня семинара состояла в основном из докладов практикующих оценщиков, второй день был целиком отдан юристам.

Открыл семинар представитель принимающей стороны — МГЮУ им. О.Е. Кутафина — *Сергей Сергеевич Зенин*. В своем приветственном выступлении он пригласил всех желающих с 16 по 25 ноября пройти курс повышения квалификации «Проведение судебной оценочной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости», а также кратко рассказал о других программах университета, представляющих интерес для оценщиков.

Традиционно «Секреты мастерства» начинаются с выступления представителя Росреестра. Об изменениях в законодательстве об оценочной деятельности в части кадастровой оценки рассказал *Михаил Николаевич Конокотин*, заместитель начальника управления оценки объектов недвижимости Рос-

реестра (г. Москва). Он ответил на вопросы слушателей и поделился информацией о том, что делает Росреестр для повышения публичности процесса кадастровой оценки, достоверности сведений об объектах.

С особым интересом и с некоторой тревогой за свое будущее оценщики ждали доклад президента РОО *Светланы Алексеевны Табаковой* «Новые реалии кадастровой оценки». Она рассказала о глобальных трендах в развитии законодательства о кадастровой оценке, о том, что процесс создания так называемой ассессорской службы неизбежен и имеет поддержку в регионах, но до этого должно пройти еще не менее двух-трех лет. Кроме того, оценщикам остается такое поле деятельности, как выступление в судах в качестве экспертов. Светлана Алексеевна также обратилась к коллегам, среди которых присутствовали и председатели нескольких региональных отделений РОО, и члены Экспертного совета РОО, и члены комиссий по оспариванию, с предложением более активно воздействовать на улучшение законодательства, а также не замалчивать выявляемые факты выполнения некачественных экспертиз и других нарушений.

На семинаре также прозвучали следующие доклады:

- «Работа комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в г. Москве». — *И.Л. Артеменков*, вице-президент РОО;

- «Экспертиза отчетов об определении рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости». — Ю.В. Сафонов, председатель экспертного совета НП «Кадастр-оценка», г. Москва;
- «Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости». — П.В. Карцев, член Экспертного совета РОО, партнер Регионального экспертно-аналитического центра «Перспектива», канд. экон. наук, MRICS, г. Москва;
- «Судебная практика пересмотра кадастровой стоимости». — Е.Г. Топал, директор ООО «Уральское бюро экспертизы и оценки», член Дисциплинарного комитета РОО, г. Екатеринбург.

Много полезных сведений для оценщиков, выступающих в качестве экспертов в судах, слушатели почерпнули из выступления А.А. Савицкого, вице-президента НП «Финансово-экономические судебные эксперты», канд. экон. наук, доцента кафедры судебных экспертиз Института судебных экспертиз ФГБОУ ВПО «Московский государственный юридический университет им О.Е. Кутафина».

Мастер-класс по судебной практике оспаривания кадастровой стоимости провела А.В. Гринева, судья арбитражного суда Московской области, канд. юрид. наук.

В заключение прозвучал доклад А.А. Остроумова, канд. юрид. наук, доцента кафедры гражданского и административного судопроизводства ФГБОУ ВПО «Московский государственный юридический университет им О.Е. Кутафина».

Во второй день семинара, 11 сентября, были рассмотрены вопросы проведения судебной оценочной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости; дан обзор основных недостатков на примере судебных решений по оспариванию кадастровой стоимости в регионах РФ, проанализирована судебно-арбитражная практика.

Выражаем нашу искреннюю благодарность:

- сотрудникам университета за внимательное отношение и помощь в проведении мероприятия;
 - всем докладчикам за обстоятельную подготовку к семинару, прекрасные выступления и подробные презентации;
 - слушателям семинара за активное общение, обмен мнениями и неизменное стремление повысить свою профессиональную квалификацию и осваивать новые области приложения своих знаний.
- До новых встреч!*



IV КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА

«ЗДЕСЬ НАЧИНАЕТСЯ ОЦЕНКА В РОССИИ!»

17 сентября 2015 г. в Петропавловске-Камчатском открылся IV Конгресс оценщиков Дальнего Востока «Здесь начинается оценка в России!».

Конгресс собрал оценщиков из разных региональных отделений РОО — Камчатского, Сахалинского, Хабаровского, Приморского, Томского, Свердловского областного, Самарского, Московского.

Открыл конгресс председатель Камчатского регионального отделения *А.Н. Щербаков*. С приветственным словом выступила *И.Г. Богданова*, заместитель министра земельных и имущественных отношений Камчатского края.

Состоялся плодотворный диалог между региональными властями и оценщиками. Стороны договорились о дальнейшем сотрудничестве.

Основным изменением в законодательстве об оценочной деятельности было посвящено выступление *С.А. Табаковой*, президента РОО.

Ю.В. Козырь рассказал об экспертизе отчетов в соответствии с новыми требованиями законодательства.

Далее в соответствии с программой конференции выступили:

Д.М. Хлопцов, д-р экон. наук, заведующий базовой кафедрой оценки и управления собственностью Национального исследовательского Томского государственного университета, член Совета РОО, председатель правления Томского РО РОО. — «Системные вопросы кадастровой оценки. Роль института оценки в налоговой и бюджетной политике»;

В.Г. Крайнюченко, председатель Дисциплинарного комитета РОО, член президиума Экспертного совета РОО, генеральный директор ООО «АйБи-Консалт». — «Практика разрешения конфликтных ситуаций при разбирательстве жалоб в рамках Дисциплинарного комитета. Новое в законодательстве в части ответственности оценщика»;

Д.Ю. Захматов, канд. экон. наук, доцент кафедры банковского дела Казанского (Приволж-

ского) федерального университета, член Совета РОО, председатель Правления РО РОО «Общество оценщиков Татарстана». — «Перспективы оценочной деятельности в современном банковском деле и инвестиционном консалтинге»;

Л.А. Сегаль, канд. экон. наук, член правления Свердловского регионального отделения РОО, директор ООО «Оценка и экспертиза собственности». — «Оценщик — судебный эксперт: единство или борьба противоположностей?»;

С.Д. Заякин, исполнительный директор РОО, рассказал об ответственности оценщика перед СРО в соответствии с изменениями законодательства.

18 сентября конгресс продолжил свою работу в г. Елизово.

Был организован круглый стол с членами Экспертного совета РОО «Новое в экспертизе отчетов об оценке», который провел Ю.В. Козырь, председатель Экспертного совета РОО. Юрий Васильевич подробно рассказал о порядке отбора кандидатов в новый Экспертный совет РОО, выборы которого состоится 26 ноября на отчетно-выборном собрании РОО. В ходе круглого стола обсуждалась и работа экспертно-консультационных комитетов региональных отделений. В работе круглого стола приняли участие представители городской администрации г. Елизово.

Также состоялось рабочее совещание президента РОО С.А. Табаковой с председателями региональных отделений Дальнего Востока. Светлана Алексеевна рассказала о подготовке к отчетно-выборному собранию и ответила на вопросы присутствующих.



КРУГЛЫЙ СТОЛ НАСО

«НОВЫЕ РЕАЛИИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»

24 сентября 2015 г. в зале «Арбат» московского отеля «Холидей-Инн Сокольники» состоялся круглый стол на тему «Новые реалии кадастровой оценки», организованный Национальной ассоциацией саморегулируемых организаций оценщиков (НАСО). В работе круглого стола приняли участие представители ряда саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе РОО, «Кадастр-оценка», МСО, НКСО, СВОД, СПО, АРМО, ОПЭО.

Встречу открыл начальник управления оценки объектов недвижимости Росреестра *А.П. Берестянский*. Основной темой его выступления стал готовящийся законопроект о государственной кадастровой оценке (ГКО). Росреестр концептуально согласен с тем, что именно субъекты федерации располагают наиболее полной информацией об объектах недвижимости и могут обеспечивать сведениями базы банных, наполнять справочники и т. п., и это должно положительно сказаться на результатах ГКО, управлении объектами недвижимости. Но вместе с тем у Росреестра есть целый ряд существенных замечаний к законопроекту, касающихся, исключения участия СРО в ГКО в части проведения экспертизы, ряда процедурных вопросов, контроля, ответственности, возникающего конфликта интересов и т. п. По мнению Росреестра, законопроект однозначно требует доработки. Андрей Петрович также ответил на вопросы, в том числе о подготовке единых методических рекомендаций по кадастровой оценке, о проекте, размещенном для обсуждения, который также требует существенной доработки.

Президент РОО *С.А. Табакова* выступила с презентацией «Кадастровая стоимость — новая сфера регулируемого ценообразования? Общеэкономический аспект государственной кадастровой оценки». Принимая новый законопроект, государство отказывается от участия профессиональных оценщиков в кадастровой оценке, накопленного за 20 лет опыта, системы контроля за деятельностью специалистов и самих СРО, требований к образованию, профессиональных стандартов оценки и т. п. Все это лишает налогоплательщика возможности вести диалог с органами власти при содействии профессионально подготовленного оценщика и, в конечном итоге, может привести к социальной нестабильности.

С докладом «Перспективы развития кадастровой оценки в РФ» выступил *Д.В. Ковалев*, начальник управ-

ления оценки ФГУП «Ростехинвентаризация» — Федеральное БТИ, член правления НП «Кадастр-оценка». Он привел исторический обзор кадастровой оценки в современной России, подробно рассмотрел существующие на сегодняшний день проблемы, а также перспективы развития ГКО.

Также прозвучали следующие доклады:

«Кадастровая оценка ОКС. Применение массовой оценки с использованием затратного подхода. Преимущества, проблемы и пути решения». — *А.Ю. Бойко*, член экспертного совета НП СРОО «СПО»;

«Фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости». — *А.В. Пылаева*, член правления НП «Кадастр-оценка», член экспертного совета НП «Кадастр-оценка».

«О соответствии муниципальных и государственных контрактов на проведение оценки требованиям законодательства об оценочной деятельности. О единообразии определения объекта оценки при установлении величины арендной платы». — *Г.Г. Окуневич*, председатель экспертного совета НП «МСО»;

«Судебная экспертиза как инструмент оспаривания кадастровой стоимости» — *П.А. Козин*, председатель совета НП «СПО».

Доклад члена Совета РОО *Е.И. Неймана* был посвящен проблемам информационного обеспечения кадастровой оценки и возможностям их решения.

В докладе «Обзор работы комиссий по оспариванию кадастровой стоимости в регионах» *В.И. Швечков*, член Совета РОО, вице-президент НП «Финансово-экономические судебные эксперты», председатель правления Пензенского РО РОО, собрал обширный материал по работе комиссий.

Как отметили участники круглого стола, программа мероприятия была очень насыщенной и интересной.



КОНФЕРЕНЦИЯ «ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ЕВРАЗЭС В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ»

29 сентября в г. Алматы состоялось открытие конференции «Оценочная деятельность в Евразийском экономическом союзе в современных условиях», организаторами которой выступили Российское общество оценщиков и Институт профессиональных оценщиков Казахстана.

Открыла встречу директор Института профессиональных оценщиков Казахстана *Х.М. Увайсова*. С приветственными словами к участникам обратились *А.А. Бактымбетова*, руководитель отдела по праворазъяснительной работе и оказанию юридических услуг населению Департамента юстиции г. Алматы, *С.А. Табакова*, президент РОО, член Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; *С.Х. Кошкымбаев*, президента Палаты аудиторов Республики Казахстан, *Т.Д. Самаков*; председатель Правления ОО «Объединение кыргызских оценщиков».

Со стороны Российского общества оценщиков с докладами выступили:

президент РОО *С.А. Табакова* — «Информационное обеспечение оценочной деятельности для целей изъятия для государственных нужд. Применение справочников КО-ИНВЕСТ»;

член Совета РОО *Х.А. Мамаджанов* — «Перспективы создания и внедрения евразийских стандартов в области оценочной деятельности» и «Экспертиза отчетов как инструмент обеспечения достоверности оценки»;

член Совета РОО *Д.М. Хлопцов* — «Информационное обеспечение оценочной деятельности в Германии и России: опыт и возможности использования в Казахстане»;

исполнительный директор РОО *С.Д. Заякин* — «Основные направления совершенствования законодательства в сфере оценочной деятельности. Ответственность оценщиков».

30 сентября, во второй день конференции, д-р экон. наук, заведующий базовой кафедрой оценки и управления собственностью Национального исследовательского Томского государственного университета *Д.М. Хлопцов* провел семинар «Роль оценки в градостроительной и земельной политике, перспективы развития новых направлений».



ОБЗОР ПРАКТИКИ РАБОТЫ КОМИССИЙ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ за I полугодие 2015 г.

Тема оспаривания кадастровой стоимости продолжает быть одной из самых актуальных в 2015 году. Кадастровая стоимость — тот показатель, который напрямую влияет на сумму земельного налога, уплачиваемого в бюджет. Как показал анализ, недовольны все: бизнес-сообщество, оценщики, юристы, государство.



Швечков Валерий Иванович,
член Совета РОО,
председатель правления
Пензенского РО РОО,
член-корреспондент Академии
менеджмента и рынка

Бизнес-сообщество обеспокоено тем, что процедура оспаривания непрозрачна, дорога, длительна, конечный результат не всегда покрывает расходы на ее проведение. У оценщиков много нареканий вызывает непосредственно деятельность комиссий по оспариванию кадастровой стоимости, избыточность требований к отчетам, отсутствие прозрачности в принимаемых решениях и т. д. Основная проблема, на которую часто указывают юристы, заключается в том, что суды отказываются принимать во внимание заключение эксперта, предоставляемое вместе с отчетом об оценке. Судом назначается повторная экспертиза, в то же время никто не ставит под сомнение величину кадастровой стоимости, установленной в результате проведения ГКО. Таким образом, истец (собственник) и ответчик (государство) заведомо оказываются в неравных условиях. Государство, в свою очередь, пытается тем или иным образом отстаивать собственные интересы: растет число отказов в комиссиях, отчеты проверяются тщательнее, а в некоторых регионах имеет место применение административного ресурса (рис. 1).

Ввиду остроты дискуссий и споров, разгорающихся вокруг данной темы, был проведен тщательный анализ деятельности комиссий, в состав которых входят действующие члены СПО РОО. В 26 (30,5 %) из 85 субъектов РФ в состав комиссий входят члены СПО «Российское общество оценщиков». Нами были проанализированы отчеты об оценке, подаваемые в комиссии при Росреестре начиная с 2013 г. И если на первом этапе подавляющее большинство из них получали положительное решение, то уже с конца лета 2014 г. их число значительно уменьшилось. К этому периоду были сформированы внутренние регламенты в работе большинства региональных комиссий, стал понятен количественный и качественный состав участников оспаривания, хотя до сих пор мы наблюдаем регионы, где процедура оспаривания не отработана, заседания комиссий проводятся крайне редко, информация о решениях остается закрытой.

Согласно данным Росреестра, в 2014 г. юридическими лицами было подано 13 635 заявлений в комиссии и 8 870 в суды. За

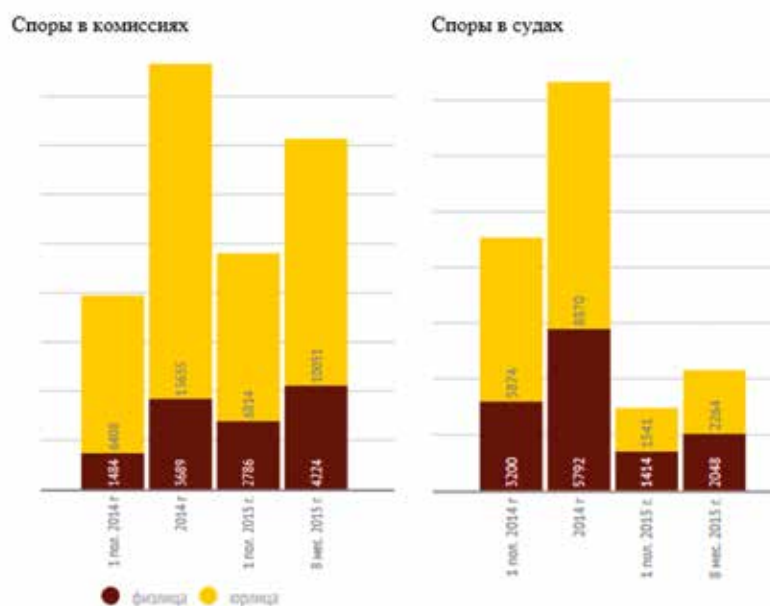


Рис. 1. Масштаб споров по России и регионам

▲ 6 %

Отношение числа заявлений в комиссию юридических лиц, поданных за I полугодие 2014 г., к числу заявлений, поданных за I полугодие 2015 г.

▼ 73,7 %

Отношение числа заявлений в суды юридических лиц, поданных за I полугодие 2014 г., к числу заявлений, поданных за I полугодие 2015 г.

В 2015 г. отмечается незначительный рост числе заявлений в комиссию и заметное сокращение числа заявлений в суды.

Рис. 2. Изменение числа заявлений юридических лиц

I полугодие 2015 г. зарегистрировано 6 814 заявлений в комиссию (6 408 заявлений за аналогичный период в 2014 г.), однако резко сократилось число обращений в суды — 1 541 заявлений за I полугодие 2015 г. против 5 874 заявлений в 2014 г. Юридические лица все чаще отказываются от судебного решения проблемы в пользу досудебного варианта, что объясняется необходимостью нести дополнительные издержки в слу-

чае обращения в суд, а также изменением подведомственности дел об оспаривании кадастровой стоимости (рис. 2).

Как показывает практика, в некоторых регионах (например, Новгородская область) заявление на один и тот же объект недвижимости может рассматриваться на трех-четыре заседаниях, только после этого отчет об оценке признается соответствующим законодательству и заявление удовлетворяется.

Структура решений комиссий за 9 месяцев 2015 г.

Регион	Число заявлений, поданных за 9 месяцев 2015 г.	Доля положительных решений, %	Число отчетов в базе Росреестра
Амур	106	83	28
Архангельск	140	81	145
Астрахань	143	55	56
Брянск	0	0	30
Воронеж	37	3	6
Москва	344	67,9	510
Еврейская АО	0	0	1
Иваново	51	18	11
Калуга	87	77	63
Кострома	63	94	88
Магадан	7	86	8
Мурманск	161	83	100
Новгород	169	57	103
Новосибирск	166	38	79
Орел	0	0	14
Пермь	393	77,3	491
Приморский край	2	50	3
Ингушетия	0	0	0
Саха (Якутия)	36	75	56
Коми	18	44	21
Сахалин	0	0	0
Томск	73	30	39
Ханты-Мансийск	17	82	19
Чечня	0	0	0
Чукотский АО	0	0	0

Проведенный анализ показал, что регионами — лидерами по количеству споров являются Москва и область, Пермский край, Мурманская область, Архангельск, Новосибирск. Однако статистика от региона к региону различна: достаточно высок процент отказов в Москве — 67,9 %, в то же время Пермь и Мурманск являются лидерами по количеству положительных решений — 77,3 и 63,4 % соответственно. Кроме того, в некоторых регионах (Москва, Пермь, Владимир) комиссии не раскрывают причины отказов в итоговых протоколах, а лишь указывают на нарушение тех или иных ФСО.

По некоторым регионам (например, Брянск, Орел, Сахалин) вообще отсутствует какая-либо прозрачность в деятельности комиссий, итоги заседаний и протоколы не публикуются, в то же время в базе данных Росреестра отчеты проходят. Так, на сайте Регионального управления Росреестра по Брянской области отсутствует информация о повестках и ре-

зультатах заседаний комиссии за 2014–2015 гг., однако в фонде открытых данных прошло 52 отчета. Это говорит о том, что заседания так или иначе проводятся, но информация остается закрытой.

В таких регионах, как Республика Ингушетия, Чеченская Республика, Еврейская АО, заседания комиссий не проводятся, информация в базе данных Росреестра также отсутствует.

Основные проблемы, выявленные в ходе анализа деятельности комиссий

Отсутствие прозрачности при раскрытии результатов деятельности комиссий, недостаточный уровень компетентности членов комиссий в вопросах экспертизы отчетов об оценке, отсутствие единой методики проведения проверок поступающих на рассмо-

трение отчетов об оценке в совокупности приводят к возникновению тех самых избыточных требований, о которых все чаще говорят оценщики.

В свою очередь, различный уровень компетентности членов комиссий является причиной того, что один и тот же отчет может пройти в одном регионе, а в другом будет признан несоответствующим законодательству. Как показал анализ, даже наличие такого фильтра, как экспертиза СРО оценщиков, не гарантирует положительного исхода. Кроме того, в протоколах комиссий часто встречаются замечания не только к самим отчетам, но и к экспертным заключениям. Например, в протоколе заседания комиссии Новгородской области от 23.01.2015 приведена следующая информация: «Согласно ФСО “Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)”, в экспертном заключении указывается вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован (п. 16л). В экспертном заключении № 4614/2014/11 в выводе эксперт указывает: “Экспертируемый отчет № 29/1-14 от 30.10.2014 соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности...”, в то время как экспертируется отчет № 27113/14 от 21.11.2014. Аналогичная ситуация встречается в таблице 1 экспертного заключения “Основание на проведение оценки — договор об оценке № 29-14 от 11.07.2014”, тогда как договор на проведение оценки, указываемый оценщиком в отчете, — от 30.10.2014» и т. п. Как мы видим, ошибки и опечатки встречаются не только в отчетах, но и в экспертных заключениях.

Типичные замечания к оформлению отчетов об оценке

Не стоит перекладывать вину исключительно на членов Комиссий и говорить об излишней предвзятости. Общий уровень качества представляемых отчетов на Комиссию значительно отличается от региона к региону. Наиболее «слабые» отчеты заявляются в таких регионах, как Воронеж, Иваново. Зачастую оценщики не в состоянии оформить отчет должным образом: прошить, подписать, приложить заверенные в установленном порядке копии необходимых документов. Например, «в таблице № 3.3 “Сведения об исполнителе” в графе “Сведения об обязательном страховании ответственности” (стр. 11) отчета об оценке указано, что полис страхования № 433-524-075368/14 выдан 10.10.2013, в то время как

договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-524-075368/14 заключен 10.10.2014. Кроме того, не указано, кем выдан этот полис страхования»; «в разделе 9 “Описание объекта оценки” (стр. 15) отчета об оценке представлена карта Воронежской области, согласно которой объект оценки находится в Поворино. Согласно свидетельству о государственной регистрации права от ХХ.ХХ.ХХХХ № ХХ АА ХХХХХХ, местоположение объекта оценки — пос. Новохоперский», и т. п.

Выделим наиболее распространенные замечания к оформлению отчетов:

- дата определения кадастровой стоимости и дата оценки не совпадают;
- допущены ошибки и опечатки в реквизитах;
- полисы обязательного страхования ответственности просрочены;
- отсутствуют или должным образом не заверены копии правоустанавливающих документов;
- отсутствует информация об основании проведения оценки (номер и дата договора об оценке);
- отчет не прошит, не подписан оценщиком либо на нем отсутствует печать;
- имеются несоответствия, опечатки в электронной и бумажной версиях отчета об оценке;
- копии источников информации приведены в нечитаемом виде.

Типичные замечания к анализу рынка

Как показывает практика, зачастую анализ рынка проводится оценщиками формально, путем перечисления основных экономических показателей того или иного региона без выявления взаимосвязей и тенденций. Оценщики концентрируются непосредственно на расчетах и не уделяют должного внимания исследовательской части отчета об оценке.

Анализ рынка — полноценное исследование, включающее в себя идентификацию и интерпретацию тенденций, анализ баланса спроса и предложения. Достаточно часто встречаются шаблонные отчеты, в которых оценщики не в состоянии проследить зависимости и выявить закономерности на основе имеющейся информации. В итоге делаются общие, формальные выводы вида «негативные явления, способные повлиять на стоимость объекта оценки, отсутствуют» и т. д. В результате этого возникает проблема внесения необоснованных должным образом корректировок или вовсе отказ от использо-

вания таковых. Весь процесс оценки сводится к проведению элементарных математических расчетов и подгонке итоговых результатов под диапазоны.

Оценщики не всегда понимают, что через комиссии проходит множество отчетов, и члены комиссий, опираясь на сложившуюся практику, уже имеют представление о диапазонах цен в зависимости от ВРИ объекта оценки. Кроме того, оценщики продолжают подходить к анализу рынка выборочно, формируя исходный перечень из аналогов с наиболее низкой ценой. Впоследствии делается оговорка, что выборка репрезентативна, «на рынке отсутствует достаточное количество предложений» и т. д., в результате чего получают отказ.

Пример 1. В отчете № XXX/2015 от XX.XX.XXXX оценщиком подобран наиболее дешевый объект-аналог, расположенный на ул. Петухова, и не обоснован отказ от приближенных к объекту оценки объектов-аналогов, размещенных на стр. 20.

Пример 2. Оценщик недостаточно проанализировал информацию о предложениях на продажу объектов-аналогов, например, в «Справочнике по недвижимости» № 46, который является общедоступным печатным изданием, имеются предложения на продажу аналогичных объектов на ул. 2-я Станционная. Также доступна архивная информация.

Пример 3. Оценщиком не описаны правила отбора объектов-аналогов, стоимость 1 м² земельных участков, выбранных оценщиком в качестве объектов-аналогов, отличается от стоимости объекта оценки более чем в 5 раз.

Пример 4. Оценщик приводит в отчете не всю информацию о предложениях на продажу объектов, об этом свидетельствует приложенная на стр. 91 копия с сайта <http://www.mercuries.ru/uchastki2011>. Кроме того, приложенная копия страницы сайта <http://www.mercuries.ru/> плохо читается, но при переходе на сайт можно увидеть, что имеются другие предложения о продаже объектов, которые наиболее приближены к объекту оценки по своим ценообразующим факторам.

Пример 5. В качестве аналогов оценщиком использованы участки, проданные, согласно официальной информации, по чрезвычайно низкой для города Боровичи цене 118...113 руб. за 1 м² (диапазон возможных рыночных значений на земельные участки в г. Боровичи по результатам коллективного мнения оценщиков Новгородской области и администрации г. Боровичи составляет 250...500 руб. за 1 м²). Данное обстоятельство обусловлено тем, что цены сделок в российской действительности не всегда прозрачны. В связи с этим большее доверие

с точки зрения достоверности информации о реальной рыночной цене вызывает анализ предложений. Но такая информация в отчете оценщика отсутствует полностью.

Пример 6. Оценщик недостаточно полно проанализировал информацию, используемую при проведении оценки: в приложении к отчету на стр. 55–67 отчета об оценке приведены копии страниц справочников «Коммерческая недвижимость», на которых имеется информация об объектах, выставленных на продажу, в том числе и объектах, которые не были взяты оценщиком в качестве аналогов для формирования выборки, хотя они также отвечают критериям, которые оценщик взял за основу при построении модели (стр. 28 отчета).

Типичные замечания к аналогам

Большинство замечаний касаются аналогов, используемых в сравнительном подходе. Выделим основные из них:

- некорректный отбор аналогов по ВРИ;
- необоснованное использование или отказ от корректировок на ВРИ, наличие/отсутствие коммуникаций, местоположение, размер и т. д.;
- использование аналогов с датой публикации после даты оценки;
- необоснованный отказ от корректировки на дату продажи;
- несоответствие текста объявлений в отчете и скриншотах;
- проведение корректировок экспертным методом без обоснования условий ранжирования тех или иных параметров, выбора характеристик сравнения и т. д.

Кроме того, имеет место вольная интерпретация текстов объявлений. Отсутствие информации по виду разрешенного использования, наличию коммуникаций по умолчанию принимаются аналогичными объекту оценки. Еще одной типичной ошибкой является расчет коэффициента торможения при проведении корректировки на площадь. Приведем пример.

Пример 7. При расчете корректировки на площадь земельного участка оценщиком определен коэффициент торможения, учитывающий зависимость стоимости 1 единицы площади участка от его масштаба. Однако для расчета коэффициента торможения оценщиком отобраны объекты сравнения, относящиеся к иному виду разрешенного использования земельных участков, чем оцениваемый: для комплексного освоения в

целях жилищного строительства и для проектирования и строительства блокированных жилых домов вместо земельных участков, предназначенных для производственной деятельности. Оценщик в анализе пишет, что выбранные объекты сравнения отличаются лишь по одному параметру — площади (стр. 58 отчета). Это не соответствует действительности, так как один объект сравнения расположен в центральной части города, недалеко от исторического центра, а другой — на окраине, т. е. отличается еще и по месторасположению. Нарушение принципа однозначности (п. 4 ФСО № 3), содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Ввиду недостаточного количества информации об аналогах либо из-за отсутствия информации на ретроспективную дату так таковой некоторые оценщики прибегают к таким методам, как умышленное искажение информации, а также манипулирование данными. Имеют место:

- использование некорректных ссылок на источники (несуществующие ресурсы);
- искажение даты публикации объявлений путем корректировки скриншотов в графических редакторах;
- искажение фотографий объекта оценки;
- прикладывание «липовых» справок от несуществующих агентств недвижимости и т. п.

Наиболее характерные примеры приведены ниже.

Пример 8 (Архангельск). В таблице «Расчет корректировки на местоположение производственная зона центральных округов — Соломбальский округ» (стр. 47 отчета об оценке) указано, что агентством недвижимости «Добрый дом» в ноябре 2011 г. подано объявление о продаже объекта недвижимости. Скриншот данного объявления приведен на стр. 70 отчета об оценке. При проверке достоверности вышеуказанной информации по данному объекту-аналогу было выявлено, что объявление № 5404 на сайте отсутствует, вместе с тем имеется объявление № 5494 с идентичной информацией, за исключением даты объявления. Службой технической поддержки сайта <http://29.ru> было подтверждено, что объявление было размещено не в ноябре 2011 г., а 07.11.2012. Кроме того, согласно выписке из ЕГРЮЛ, ООО «Добрый дом» (ОГРН 1122901001200) существует с 13.02.2012, следовательно, по состоянию на ноябрь 2011 г. указанного юридического лица не существовало и объявление им не могло быть подано.

Пример 9 (Новосибирск). На стр. 20 отчета оценщик утверждает, что «выезжал на осмотр объекта

оценки, чтобы убедиться в том, что исследуемый объект физически существует, действительно находится по указанному в правоустанавливающих документах адресу, выявления существенных изменений с даты оценки до даты осмотра, а также для выявления (анализа) характеристик района местоположения объекта оценки». По данным свидетельства о государственной регистрации права на здание на стр. 71 отчета, объектом права является производственное здание, назначение нежилое, площадь 1840 м², этажность 1. На стр. 20 отчета оценщик разместил фотографии здания, расположенного на оцениваемом земельном участке. Фотографии № 1 и № 2 на стр. 20 отчета являются изображениями, смонтированными с помощью программ Photoshop или Paint, свидетельством тому являются следующие факты ..., и т. д.

Резюмируя все вышесказанное, можно говорить о том, что проблемы и недостатки существуют как в работе комиссий, так и в работе оценщиков. Позиция членов комиссий о необходимости должного обоснования суждений оценщика зачастую трактуется как избыточность требований, комиссии обвиняют в предвзятости, надуманном характере замечаний и т. д. Низкий уровень квалификации оценщиков и экспертов связан с отсутствием реального опыта работы в области кадастровой оценки.

Однако нельзя не отметить тот факт, что качество отчетов об оценке, подаваемых на рассмотрение, значительно улучшается год от года, уровень профессионализма оценщиков растет. Огромный вклад в обучение, повышение квалификации своих членов вносится самим РОО. Ведется активная работа в регионах, на постоянной основе проводятся различные мероприятия, конференции, круглые столы (как очно, так и дистанционно в форме вебинаров), посвященных кадастровой оценке и практике оспаривания.

Проведенный анализ указал на две основные проблемы:

- 1) низкий уровень квалификации участников процедуры оспаривания (оценщики, эксперты, члены комиссии);
- 2) отсутствие единой информационной платформы как для оценщиков, так и для экспертов.

Если квалификацию можно повысить путем многократного прохождения процедуры оспаривания (исправляя ошибки в отчете и подавая заявление вновь), то информационную платформу необходимо было создавать еще вчера.

АНАЛИЗ ПОЗИЦИИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ПО ВОПРОСАМ СПОРОВ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ, ОТРАЖЕННОЙ В ПОСТАНОВЛЕНИИ № 28 ОТ 30.06.2015 г.

В связи с вопросами, возникающими у судов при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (КС), Пленум Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 126 Конституции РФ, статьями 2 и 5 Федерального конституционного закона «О Верховном Суде Российской Федерации», постановил дать разъяснения.

Таким образом, Верховный Суд разъяснил спорные вопросы, узаконил ранее существовавшую практику и принял долгожданное постановление № 28 от 30.06.2015 для всех заинтересованных сторон указанной категории споров.

Ниже приведен анализ норм постановления и описаны существенные моменты, которые необходимо иметь в виду.



Консетова Вера Витальевна,
член Совета РОО, председатель
Ленинградского областного
регионального отделения РОО,
г. Санкт Петербург

1. Что понимается под оспариванием результатов КС

Согласно постановлению № 28, под оспариванием результатов КС понимается предъявление любого требования, **возможным результатом удовлетворения которого** является изменение КС объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействий) комиссии по рассмотрению споров.

В данном абзаце постановления № 28 суд дал достаточно широкое толкование понятия оспаривания результатов КС, при этом в п. 2 постановления № 28 суд уточнил, что результаты установления КС могут быть оспорены в суде посредством заявления следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (РС);
- об изменении КС в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении КС, в том числе об исправлении ошибки (технической и/или кадастровой);
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии.

В п. 14 постановления № 28 указано, что возможен пересмотр сведений о КС, ставших архивными. Требование о пересмотре КС, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если

на дату обращения сохраняется право на применение результатов такого пересмотра. Если архивная стоимость на дату обращения уже не подлежит применению, производство по спору прекращается.

В соответствии с п. 5 постановления № 28, требования об оспаривании результатов определения КС не подлежат совместному рассмотрению с иными требованиями, например:

- о пересмотре налоговых обязательств;
- о пересмотре арендных платежей;
- требование о признании НПА недействующим также не может быть рассмотрено совместно.

При этом требование, заявленное в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, по требованию заявителя может быть дополнено требованием об установлении РС.

При рассмотрении споров об установлении РС суд может утвердить иную РС, нежели заявленную в споре (п. 24 постановления № 28 — установление налогов должно иметь экономическое обоснование).

Пунктом 13 постановления № 28 суд указал на необходимость учитывать, что к недостоверным сведениям относится **допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки**, на основании которых определялась его КС. *Например:*

- неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости
- либо:
- неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости:
 - местоположения объекта оценки,
 - его целевого назначения,
 - разрешенного использования земельного участка,
 - аварийного состояния объекта оценки,
 - нахождения объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории,
 - иного;
 - неправильное применение данных при расчете КС;
 - неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Также судом отдельно отмечено, что, исходя из содержания ст. 28 Закона о кадастре, кадастровые ошибки, повлиявшие на размер КС, а также технические ошибки, повлекшие непра-

вильное внесение сведений о КС в Государственный кадастр недвижимости (ГКН), следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости.

Таким образом, суд определил понятие недостоверности сведений об объекте оценки, на основании которых могут быть заявлены требования. При этом основные разъяснения о недостоверности имеют отношение непосредственно к действиям оценщика, проводящего оценку КС. Обязанность доказывания достоверности / недостоверности сведений, «рыночность», заявленной стоимости, иных обстоятельств возложена на сторону, которая на них ссылается (п. 19 постановления № 28).

2. Субъектный состав, кто вправе заявить требование об оспаривании результатов КС и кто определен в качестве ответчика (участники процесса оспаривания)

Пунктом 1 постановления № 28 определено, что оспаривание сведений о результатах определения КС осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, так как сведения о КС являются сведениями из ГКН, носят общедоступный характер и используются для определения налоговых и иных платежей и, соответственно, утверждаются решением исполнительного органа государственной власти субъекта или решением органов местного самоуправления (МСУ).

С 15 сентября 2015 г. производство по делам об оспаривании результатов КС будет осуществляться по правилам Кодекса административного производства РФ (глава 25 Кодекса, далее — КАС РФ).

И в первом, и во втором случаях (ст. 26 ГПК РФ, ст. 20 КАС РФ) заявление о пересмотре КС подается в суды общей юрисдикции. Срок рассмотрения (разрешение спора) — до истечения 2 (двух) месяцев со дня поступления заявления в суд.

С учетом изложенного выше ясно, что процессуальные сроки рассмотрения споров о КС, значительно сокращены.

С заявлением (административным иском, заявлением) вправе обратиться юридические и физические лица (**заявитель, истец**):

- владеющие объектом недвижимости:
 - на праве собственности,
 - на праве постоянного (бессрочного) пользования,
 - на праве пожизненного наследуемого владения;
- иные лица, если результатами определения КС затронуты их права и обязанности;
- бывший собственник (если затронуты его права и обязанности как налогоплательщика) в налоговом периоде, в котором подано заявление;
- участник долевой собственности (самостоятельно, независимо от согласия других собственников, при этом, суд пересматривает КС в целом по объекту. Несогласие других собственников не является основанием для отказа в удовлетворении требований — п. 17 постановления № 28);
- арендаторы:
 - имущества в государственной (муниципальной) собственности, если арендная плата исчисляется исходя из КС,
 - имущества, находящегося в частной собственности, если арендная плата исчисляется исходя из КС и согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре или иной форме;
- лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, если выкупная цена или арендная плата исчисляется исходя из КС;
- прокурор.

Заинтересованные лица (административные ответчики) определены постановлением № 28 следующим образом:

 - по делам, об установлении РС:
 - государственный орган или орган МСУ, утвердившие результаты определения КС,
 - орган, осуществляющий функции по ГКО (Росреестр);
 - при оспаривании результатов определения КС в связи с недостоверностью сведений об объекте оценки:
 - государственный орган или орган МСУ, утвердившие результаты определения КС;

орган, осуществляющий функции по ГКО (Росреестр),

ФКП Росреестра (кадастровая палата);

- по делам об оспаривании решений, действий (бездействий) комиссии:
 - комиссия по рассмотрению споров,
 - орган, осуществляющий функции по ГКО (Росреестр), при котором комиссия создана.

Согласно п. 8 постановления № 28, заявление о пересмотре КС может быть подано в суд не позднее 5 (пяти) лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов в том случае, если на момент обращения в суд в ГКН не внесены очередные результаты определения КС, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение КС.

При этом, в соответствии с п. 15 постановления № 28, суд определил, что дело (имеющееся в суде) о пересмотре КС должно быть рассмотрено по существу независимо от того, что до принятия судом решения утверждены или внесены в ГКН результаты очередной оценки, так как действующее законодательство предусматривает право заявителя пересчитать сумму налоговой базы с 1-го числа налогового периода, а для иных целей — с 1-го числа календарного года, в котором подано заявление, но не ранее даты внесения в ГКН КС, которая являлась предметом оспаривания.

Решения и действия (бездействия) комиссии могут быть оспорены, а заявление может быть подано в суд в течение 3 (трех) месяцев.

Для юридических лиц и органов государственной власти (органов МСУ) обязателен досудебный порядок рассмотрения спора — обращение в комиссию обязательно. Для физических лиц и индивидуальных предпринимателей досудебный порядок не обязателен (п. 10 постановления № 28).

Подтверждением соблюдения досудебного порядка является:

- решение комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре КС;
- документы, подтверждающие факт обращения в комиссию, но и не рассмотрения ею заявления в установленный срок.

Не является свидетельством соблюдения досудебного порядка обращения в комиссию не принятое заявление в связи с отсутствием отчета об оценке или иных необходимых документов.

3. Документы, предоставляемые в Комиссию и в суд

К заявлению об оспаривании результатов КС, согласно п. 11 постановления № 28, должны быть приложены:

- кадастровая справка, содержащая сведения о результатах КС, сведения о дате, на которую определена КС;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа (для лица, обладающего правом на объект недвижимости);
- документы, подтверждающие наличие кадастровой/технической ошибки (при оспаривании результатов по мотивам недостоверности);
- отчет об оценке, составленный на дату определения КС;
- экспертное заключение (в случаях, предусмотренных законодательством РФ).

4. Дата определения КС

Так как объекты оценки КС — это объекты недвижимости, внесенные в ГКН, датой определения КС является дата формирования перечня (п. 12 постановления № 28).

Если объект недвижимости учтен, но не вошел в перечень, датой определения КС является также дата формирования перечня.

Для определения КС вновь образованных объектов недвижимости или вновь выявленных датой определения КС является дата внесения сведений об образовании объекта недвижимости, либо дата внесения сведений об изменении качественных и/или количественных характеристик, повлекших изменение стоимости. Если изменение характеристик не повлекло изменения КС, датой определения будет считаться формирование перечня.

Дата утверждения удельных показателей КС не является датой определения КС.

При оспаривании результатов определения КС по основанию «рыночности» РС должна быть установлена на дату КС.

5. Отчет об оценке, требования к оценщику

В п. 20 постановления № 28 указано, что представленный в материалы дела отчет об оценке

суд исследует и проверяет на соответствие законодательству об оценочной деятельности. При этом **суду надлежит выяснить**, отвечает ли лицо, составившее отчет, требованиям законодательства об оценке, в частности:

- отсутствие в отчете сведений об обязательном страховании ответственности и непредоставление иных доказательств свидетельствуют о том, что данное лицо не является субъектом оценочной деятельности, а отчет не может рассматриваться как допустимое доказательство;
- при возникновении сомнений в обоснованности отчета и достоверности определения РС суд выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

Суд также определяется с вопросом о вызове **в качестве свидетеля** оценщика и эксперта СРО, выдавшего экспертное заключение. Само экспертное заключение не имеет для суда заранее установленной силы и рассматривается наряду с другими материалами дела (п. 22 постановления № 28).

Таким образом, судам разъяснено, что отчет об оценке должен быть исследован судом независимо от того, спорят стороны о нем или нет.

Пункт 21 постановления № 28 разъясняет, что суды вправе привлечь к участию в деле специалиста, в частности, для:

- получения консультаций, пояснений;
- оказания помощи, в том числе при исследовании доказательств;
- для решения вопроса о назначении экспертизы.

Назначение экспертизы предусмотрено по ходатайству сторон или по инициативе суда в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний (п. 23 постановления № 28), постановлением № 28 предусмотрено, что, как результатом оценки является стоимость, определенная отчетом, **экспертиза должна быть направлена** на установление РС и **включать проверку отчета** на соответствие законодательству об оценочной деятельности.

В пункте 23 постановления № 28 приведены примеры вопросов, которые может сформулировать суд перед экспертом, в частности:

- об установлении РС;
- допущено ли нарушение требований ФСО, предъявляемых к форме и содержанию отчета;

- допущено ли нарушение требований к описанию объекта оценки, методам расчета РС и иные нарушения, которые могли повлиять на определение стоимости;
- правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость;
- допускались ли ошибки при выполнении математических действий;
- является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой;
- иное.

6. Результаты оспаривания

Резолютивная часть решения суда по делу должна содержать данные о величине КС, которая является новой и подлежит внесению в ГКН (п. 25 постановления № 28).

Если на момент принятия решения суда в ГКН внесены новые результаты, в резолютивной части решения указывается на период действия определенной судом КС.

Так как сведения о дате подачи заявления о пересмотре КС подлежат внесению в ГКН и применяются для целей налогообложения, в резолютивной части решения указывается дата подачи заявления. Для юридических лиц и государственных органов власти (органов МСУ) датой подачи заявления признается дата обращения в Комиссию.

Результатом оспаривания решения Комиссии может являться признание судом поданного заявления обоснованным (после 15 сентября 2015 г. — не соответствующим НПА и нарушающим права и законные интересы административного истца — п. 26 постановления № 28). В этом случае в резолютивной части решения указывается на необходимость *устранения допущенных нарушений путем повторного рассмотрения ранее поданного заявления*. В рамках требований об установлении РС, в случае их удовлетво-

рения, в резолютивной части решения указывается на необходимость исключения, установленной комиссией КС, из ГКН.

При удовлетворении требований об установлении РС, а также требований на основании недостоверности сведений, судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения КС (п. 31 постановления № 28).

При удовлетворении требований об устранении ошибки судебные расходы относятся на орган, допустивший такую ошибку. При удовлетворении требований об оспаривании решения или действий комиссии судебные расходы взыскиваются с органа, при котором она создана, за счет казны РФ.

Принятие судом отказа от требований и прекращение производства по делу, а также отказ в удовлетворении заявления о пересмотре КС **препятствуют повторному обращению** с заявлением о пересмотре КС, установленной на ту же дату, в отношении того же объекта недвижимости (п. 27 постановления № 28).

Вывод

Таким образом, постановление № 28 разъясняет многие вопросы, возникавшие ранее в практике судов при рассмотрении дел об оспаривании результатов КС, регулирует порядок обращения в суд и комиссию по рассмотрению споров, описывает набор возможных требований к заявлению в суд, а также приводит примеры вопросов, возможных постановке на рассмотрение экспертов, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний.

Важным моментом является и то, что судам теперь необходимо вникать в суть оценки и исследовать отчеты об оценке, в противовес тому, что было ранее, когда в большинстве случаев решения принимались при наличии экспертного заключения на отчет.

КОММЕНТАРИЙ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РФ № 28 ОТ 30 ИЮНЯ 2015 Г. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»



А.В. Тимофеев,
партнер ООО «Аналитический
консультационный центр
«Департамент профессиональной
оценки», руководитель правового
направления,
г. Москва

Вступление

Все возрастающее количество дел, связанных с оспариванием результатов установления кадастровой стоимости, приводит к необходимости создания четкого механизма, обеспечивающего защиту прав и интересов участников процедур оспаривания. Четкость, о которой упомянуто выше, предполагает предсказуемость и результативность совершаемых действий в условиях понятных и определенных правил игры на поле оспаривания кадастровой стоимости.

В настоящее время трудно представить, чтобы оценщик, участвующий в заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, или юрист, защищающий интересы титульного владельца объекта недвижимости, не учитывали в подобной деятельности практику применения судами законодательства об оценочной деятельности при выработке позиции по спору. Но сложности в выработке позиции и выборе оптимального поведения по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости обуславливаются не всегда определенным и зачастую пробельным законодательством, регулирующим указанные выше отношения. Сколько времени ушло на понимание исковой природы требований о пересмотре величины кадастровой стоимости? С начала введения правила о примате рыночной стоимости и появлении возможности ее оспаривания (2006 г.) и до формирования позиции Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в известном постановлении № 913/11 от 28 июня 2011 г. об исковой природе требований о пересмотре кадастровой стоимости прошло более пяти лет. Сколько было за это время безуспешных попыток оспорить кадастровую стоимость?

Подобное положение дел можно объяснить следующими причинами.

Во-первых, нормы права сами по себе могут быть неопределенными, допускающими несколько способов толкования, каждый из которых может привести к противоположным результатам. В качестве примера можно назвать дело, рассмотренное Арбитражным судом города Москвы по заявлению ООО «Интерторг» об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства в размере его рыночной стоимости (дело № А41-35176/14). Рассмотрение дела закончилось отказом в удовлетворении заявленных требований со ссылкой на то, что действующее законодательство не предусматривает возможности установления кадастровой стоимости объектов капитального строительства в размере их рыночной

стоимости. По мнению Арбитражного суда города Москвы, подобное возможно только в отношении земельных участков. Апелляционная и кассационная инстанции поддержали подобное решение, и только Верховный Суд РФ отменил состоявшиеся по делу судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

Во-вторых, порой одно и то же правоотношение регулируется различными нормами права, вступающими между собой в определенное противоречие, что лишает возможности дать однозначный ответ о том, какое регулирование данного правоотношения является правильным. Вспомним дискуссию относительно даты, по состоянию на которую должна устанавливаться рыночная стоимость, и то, сколько отчетов было отвергнуто по причине определения рыночной стоимости на неправомерную дату? Даже сейчас, несмотря на заявления Верховного Суда РФ о восприятии ранее сформированных Высшим Арбитражным Судом РФ правовых позиций по вопросам оспаривания кадастровой стоимости, в этой части точки зрения остались диаметрально противоположными.

В-третьих, может отсутствовать законодательное положение, регулирующее возникшие в процессе пересмотра кадастровой стоимости отношения. В этой части можно сослаться на положения части 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ, устанавливающей исключения для установления кадастровой стоимости в результате государственной кадастровой оценки. Дословно это звучит так: «Государственная кадастровая оценка проводится в отношении земельных участков, за исключением тех, по которым ранее была установлена рыночная стоимость». Но разве земельные участки, в отношении которых в результате оспаривания удалось установить рыночную стоимость, не подвергались последующей кадастровой оценке, что обуславливало необходимость повторного оспаривания? История оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в городе Москве — наглядное подтверждение наличия законодательных пробелов, которые в умелых руках превращаются в действенный инструмент фискальной политики.

Изложенное выше, а также многочисленная судебная практика по спорам о результатах определения кадастровой стоимости свидетельствуют о том, что подобные споры невозможно разрешать механистически, используя формулу простого категорического

силлогизма, где большая посылка — норма права, а меньшая посылка — совокупность конкретных жизненных ситуаций¹. Очевидно, что возникает необходимость ведения единообразной судебной практики и, в общем-то, не столько с целью правовой определенности и стабильности регулирования отношений в сфере оценочной деятельности, сколько с целью реализации принципа равенства перед законом как органов публичной власти, так и титульных владельцев объектов недвижимости.

Осознавая, что судебное толкование норм права, выраженное в руководящих постановлениях, создает условия для невозможности проявления субъективизма в правоприменительной деятельности судов, вырабатывает правовые позиции, устанавливает пределы толкования нормативных актов, раскрывает содержание норма права, мы, рассматривая вопрос о необходимости подготовки комментария к постановлению, исходили из того, что в основе анализа и обобщения судебной практики лежит абстрактное толкование права. Любой, даже самый простой текст в силу специфики русского языка, а также не всегда объяснимой связи языка и мышления, является потенциально многозначным, допускающим различные варианты толкования. В силу этого отдельные положения постановления могут восприниматься как поверхностные, неоднозначные или противоречивые, требующие разъяснений, чтобы они воспринимались без последующих вопросов и необходимости поиска дополнительного материала для понимания их содержания. Каждый знакомящийся с текстом постановления будет воспринимать его содержание в зависимости от своих интеллектуальных возможностей, мировоззренческих установок и иных личностных характеристик. Следовательно, если проблема однозначности текста постановления связана с адекватным пониманием его смысла, то она должна сводиться не столько к усвоению содержания словесных форм, сколько к совместимости систем мышления авторов постановления и тех, на кого оно рассчитано².

При подготовке комментария автор постарался сосредоточиться на прикладных вопросах применения законодательства, регулирующего материальные и процессуальные аспекты оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, несмотря на то, что некоторые положения комментируемого постановления порождают, на наш взгляд, и достаточно серьез-

1 Выводы судебного юриста — 2 (доказательство и доказывание в арбитражном процессе: анализ правоприменительной практики) / В.Б. Юзефович, С.Л. Савельев, И.Н. Ищук, А.В. Цыб. Москва — Берлин: Инфотропик Медиа, 2013. С. 168.

2 В данной работе не затрагиваются теоретические проблемы релевантности норм права, регулирующих материальные и процессуальные аспекты оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, несмотря на то, что отдельные положения комментария не могут не содержать оценку степени их практической и социальной применимости.

ные теоретические дискуссии. Цели, которых нам хотелось бы достичь, можно сформулировать следующим образом:

- расширить содержание конкретных положений комментируемого постановления, сделать их в большей степени понимаемыми специалистами, не имеющими юридического образования;
- осветить продолжающиеся оставаться спорными вопросы применения оценочного законодательства с позиций уже сложившейся судебной практики;
- сформулировать практические рекомендации по применению конкретных положений постановления Пленума Верховного Суда РФ для того, чтобы оценщики и юристы смогли избежать ошибок в выборе поведенческой тактики и стратегии при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости;
- дать ответы на вопросы, оставшиеся без внимания пленума, без которых, как нам представляется, невозможно четко ориентироваться в практике применения норм права в сфере пересмотра кадастровой стоимости;
- раскрыть особенности рассмотрения дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости с позиций Кодекса административного судопроизводства, который с 15 сентября 2015 г. станет основным процессуальным актом.

Мы отдаем себе отчет, что исчерпать проблематику оспаривания кадастровой стоимости в рамках разъяснений постановления Пленума Верховного Суда РФ невозможно и наш комментарий лишь частично решает эту задачу. Вместе с тем мы выражаем надежду, что ознакомление с ним поможет читателям разобраться в правилах игры на поле оценочной деятельности.

Для удобства прочтения комментария вначале воспроизводится текст с дополнительной нумерацией каждого из абзацев постановления, под которой и будут приводиться соответствующие разъяснения.

Комментарий к пункту 1

«1.1. Кадастровая стоимость земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества устанавливается для целей налогообложения и в иных, предусмотренных федеральными законами случаях (пункт 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), статьи 375, 390, 402 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ), глава III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности).

1.2. Для определения кадастровой стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости (далее — объекты недвижимости) на основании решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления (далее также — заказчик работ) проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости (статья 24.12 Закона об оценочной деятельности).

1.3. Кадастровая стоимость также может быть определена в случаях, установленных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, либо установлена путем оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, содержащихся в государственном кадастре недвижимости (статья 3 Закона об оценочной деятельности).

1.4. При этом под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — комиссия).

1.5. С учетом того что сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости являются сведениями федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носят общедоступный характер и используются для определения налоговых и иных платежей, утверждаются решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или решением органа местного самоуправления, оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений; с 15 сентября 2015 г. по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (пункт 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре), статья 2412 Закона об оценочной деятельности, глава 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС РФ), статья 1 Федерального закона от 8 марта 2015 г. № 22-ФЗ «О введении в действие Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации»).

1.1. Во вступлении мы приводим пример неоднозначного толкования судами норм права, что приво-

дило к отказу в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в отношении объектов капитального строительства (дело ООО «Интерторг»). Во избежание повторения ошибок, допущенных при защите интересов титульных владельцев объектов капитального строительства, считаем необходимым обратить внимание на следующее.

В силу положений статьи 130 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту — ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В статье 66 Земельного кодекса РФ (далее по тексту — ЗК РФ) действительно речь идет только о земельных участках, поскольку никакие иные отношения, кроме земельных, Земельный кодекс регулировать не может. Однако в статье 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности» достаточно ясно изложена позиция относительно права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и возложении на органы юрисдикции обязанности по принятию соответствующего решения в случаях:

- а) недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- б) установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

На суды (в отношении заявлений юридических лиц) подобная обязанность возложена только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок.

Именно по этой причине в начале комментируемого постановления указывается, что в отношении каких объектов гражданских прав законодательно существует возможность пересмотра кадастровой стоимости. Такими объектами являются: а) земельные участки; б) отдельные объекты недвижимости, под которыми следует понимать, в том числе, и объекты капитального строительства, признаки которых содержатся в Налоговом кодексе РФ.

Вопрос о признаках, наличие которых обуславливает возможность включения отдельных объектов капитального строительства в перечень объектов, подлежащих налогообложению исходя из кадастровой

стоимости, предметом настоящей работы не является, хотя и заслуживает отдельного внимания и в настоящее время вызывает немало споров. Для нас важно донести до понимания читателя то, что действующее законодательство РФ (статья 66 ЗК РФ, статья 24.18 Закона об оценочной деятельности, статья 130 ГК РФ) и пункт 1 комментируемого постановления Пленума устанавливают правило, в соответствии с которым результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены не только в отношении земельных участков, но и зданий, сооружений, строений, т. е. иных отдельных объектов недвижимости.

Если у судов, по примеру Арбитражного суда города Москвы, будут возникать вопросы относительно права на оспаривание кадастровой стоимости зданий, сооружений и т. п., то можно смело ссылаться на пункт 1 комментируемого постановления для обоснования и подтверждения наличия такого права.

Кадастровая стоимость в качестве базы для формирования расчетов в публичных отношениях (отношениях, одним из участников которых является орган государственной власти или орган местного самоуправления) может применяться только в случаях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации. Обязательным условием, предшествующим установлению кадастровой стоимости, является принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки (статья 24.12 Закона об оценочной деятельности). Указанное решение принимается либо исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, либо в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. Именно по этой причине орган местного самоуправления упоминается в постановлении пленума.

Кроме целей взимания земельного налога кадастровая стоимость может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (*пункт 5 статьи 65 РФ*). Арендная плата устанавливается как непосредственно при заключении договора аренды с собственником здания, строения сооружения (*пункт 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»*), так и при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков (*пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»*).

Кадастровая стоимость применяется также для установления цены приобретения в случаях продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункты 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, если очерчивать законодательную сферу применения кадастровой стоимости в качестве базы для определения расчетных характеристик в публичных (с участием органов государственной власти и органов местного самоуправления) и частных отношениях, то можно выделить следующие цели:

- а) налогообложение (земельный налог, налог на недвижимость);
- б) арендная плата;
- в) цена приобретения при выкупе имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью.

Кадастровая стоимость может использоваться в качестве базы для определения размера платежей и в отношениях, возникших без участия органов публичной исполнительной власти (частные правоотношения), например между двумя коммерческими организациями, коммерческой организацией и физическим лицом или между физическими лицами. И в этих отношениях допустимым является оспаривание величины кадастровой стоимости, но только в том случае, если соответствующим договором между указанными лицами (например, договором между частным собственником и арендатором) предусмотрена такая возможность. На это обращается внимание в пункте 6 комментируемого постановления, комментарий к которому будет приведен ниже.

Для понимания соотношения понятий кадастровой и рыночной стоимости представляет интерес определение Конституционного Суда РФ от 23 октября 2014 г. № 2343-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Манакиной Марии Юрьевны на нарушение ее конституционных прав положениями статей 24.19 и 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в котором Конституционный Суд Российской Федерации, анализируя вопросы кадастровой оценки, отметил, что для целей налогообложения имеется преимущество в применении кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной стоимости, перед кадастровой стоимостью земельных участков, установленной по результатам государственной кадастровой оценки земель. Однако при этом Конституционный Суд Российской Федерации, ссылаясь на положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», указал, что **государственная кадастровая оценка зе-**

мель не лишена экономических оснований и установление кадастровой стоимости равной рыночной не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных результатов кадастровой оценки. При этом наличие в законодательстве (статья 24.20 Закона об оценочной деятельности) положений о том, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда новые сведения применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, а также ограничение частоты проведения государственной кадастровой оценки, не чаще чем один раз в течение трех лет, а в городах федерального значения - не чаще чем один раз в течение двух лет (часть первая статьи 24.12), по мнению Конституционного Суда РФ обеспечивает необходимый баланс частных и публичных интересов и не нарушает конституционные права владельцев объектов недвижимости.

1.2. Второй и третий абзацы комментируемого постановления посвящены перечислению оснований, по которым может устанавливаться кадастровая стоимость. В них также дается ссылка на законодательство РФ, предусматривающего данные основания (или случаи). Законодательство Российской Федерации предусматривает, что кадастровая стоимость объектов недвижимости может быть установлена:

- а) **в результате проведения государственной кадастровой оценки** (глава III.1 Закона «Об оценочной деятельности»);
- б) **при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости** (статья 24.19 Закона «Об оценочной деятельности»);
- в) **в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости** (статья 24.18 Закона «Об оценочной деятельности»).

Каких-либо иных оснований или какого-либо иного способа установления кадастровой стоимости законодательство РФ не предусматривает.

Минэкономразвития РФ, рассматривая вопрос о возможности установления кадастровой стоимости в каком-либо ином (заявительном) порядке, указывало на

это, считая, что установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости путем, отличным от внесудебного и судебного оспаривания, будет целесообразным только после закрепления на законодательном уровне механизмов, направленных на недопущение злоупотреблений со стороны заинтересованных лиц в манипулировании процедурами пересмотра кадастровой стоимости, а также проведения анализа применения на практике этих механизмов. Кроме этого, для установления иного порядка необходимо установить дополнительную административную ответственность оценщиков и должностных лиц СРО оценщиков (*Разъяснение Минэкономразвития РФ от 27.05.2011 г. «Разъяснения Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости»*).

Верховный Суд РФ в данном пункте также обращает внимание на то, что оспаривание результатов определения кадастровой стоимости является допустимым только после того как указанные результаты внесены в государственный кадастр недвижимости.

И еще одна очень важное положение, которое следует из содержания абзацев 2, 3 комментируемого постановления и которые нужно постоянно помнить: **кадастровая стоимость, установленная каким-либо иным способом или по иным основаниям, кроме тех, которые указаны в настоящем пункте, не может считаться надлежаще установленной и не может принудительно применяться в качестве расчетной характеристики.**

Пунктом 3 статьи 5 ранее действующей редакции Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было установлено, что до 1 января 2013 г. полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные статьей 24.14 и частью пятой статьи 24.16 Федерального закона № 135-ФЗ (в указанной редакции Федерального закона № 167-ФЗ), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Федеральным законом от 28 декабря 2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в пункт 3 статьи 5 ранее действующей редакции Федерального закона № 167-ФЗ, согласно которым до 1 января 2013 г. полномочия по принятию решения о проведении государственной кадастровой оценки и полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, за исключением полномочий, установленных статьями 24.17 и 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ, также реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. Таким образом, заказчиком работ по установлению кадастровой стоимости в период до 1 января 2013 г. мог выступать орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, — орган местного самоуправления, а также орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр).

1.3. Насколько долгожданным было появление разъяснений относительно того, что же следует понимать под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости, настолько неожиданным оно в итоге получилось. Если обратиться к тексту данного пункта, то под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости следует понимать **«предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости»**.

Применительно к положениям Гражданского процессуального кодекса РФ, а также Кодекса административного судопроизводства РФ под словом «любое требование» следует понимать обращенную к комиссии или к суду просьбу **установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости** (а) по основаниям необходимости использования достоверных сведений об объекте недвижимости либо (б) по основаниям наличия отчета о рыночной стоимости объекта оценки.

Оспариванием результатов определения кадастровой стоимости, по смыслу комментируемого пункта, также является обращенное к суду требование о признании незаконным действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Под признанием незаконными действий следует понимать признание незаконным вынесенного комиссией решения³ либо отказа в при-

3 Необходимо иметь в виду, что оспорено может быть как решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, так и решение о подобном установлении. Заинтересованным в оспаривании решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.

нятии заявления, а под признанием незаконными бездействия — случаи, когда комиссия в установленные сроки не рассматривает принятого ею заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Например, комиссия отказывает в принятии заявления, считая, что независимо от того, насколько рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости (более или менее 30 %), предоставление положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков является обязательным. Законными подобные действия комиссии будут только в том случае, если рыночная стоимость отличается от кадастровой более чем на 30 %. Отказ комиссии в принятии заявления при разнице между рыночной и кадастровой стоимостью менее чем на 30 % по мотивам обязательности предоставления положительного экспертного заключения СПО не соответствуют требованиям пункта 20 Порядка и статье 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности».

Сроки, которыми должна руководствоваться комиссия при принятии и рассмотрении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, регулируются приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» (далее по тексту — Порядок):

- **семь рабочих дней с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости, но не позднее чем за пять рабочих дней до заседания комиссии** — срок для принятия комиссией заявления к рассмотрению и извещению заявителя, органа местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лица, обладающего правом на объект недвижимости, о дате рассмотрения заявления;
- **один месяц с даты поступления** — срок для рассмотрения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Особенности исчисления указанных выше сроков заключаются в следующем:

- датой поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости является дата его регистрации территориальным органом Росреестра (пункт 16 Порядка);
- окончанием месячного срока будет являться число, соответствующее дате регистрации заявления,

месяца, следующего за тем, в котором было подано заявление.

История оспаривания результатов определения кадастровой стоимости знает (пестрит) невероятным разнообразием требований, которые предъявлялись как со стороны собственников (владельцев) объектов недвижимости, так и со стороны лиц, заинтересованных в сохранении кадастровой стоимости как базы для формирования расчетных отношений. Вспомним знаменитое дело по требованиям, заявленным ООО «Аверс», которое было предметом рассмотрения Президиумом ВАС РФ и по которому состоялось известное постановление № 913/11 от 28 июня 2011 г. Требования, которые были заявлены ООО «Аверс», были сформулированы следующим образом:

- а) признать недостоверным результаты государственной кадастровой оценки спорного земельного участка, проведенной кадастровым центром по заказу и под контролем управления;
- б) признать недействительным пункт 7 акта проверки отчета кадастрового центра об определении кадастровой стоимости о соответствии отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области Методическим указаниям в части определения кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельного показателя его кадастровой стоимости;
- в) признать незаконными, не соответствующими статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, Методическим указаниям и Административному регламенту Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28.06.2007 г. № 215, действий федерального агентства, управления, выразившихся в формировании в государственном кадастре недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости;
- г) признать недействительным решение управления об отказе в исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости, оформленного письмом от 03.03.2010 г. № 07/12-1266;

д) возложить обязанности на управление исключить из государственного кадастра недвижимости недостоверные сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости.

Если исходить из сформированной в пункте 1 комментируемого постановления правовой позиции Верховного Суда РФ о том, что *«под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости»*, то очевидной становится связь заявленных ООО «Аверс» требований с возможным изменением установленной кадастровой стоимостью, а, следовательно, каждое из указанных требований обладает признаками оспаривания.

Между тем указанное выше понятие «оспаривания результатов определения кадастровой стоимости» необходимо рассматривать в контексте иных пунктов комментируемого постановления, в связи с чем, становится понятным, что Верховный Суд РФ не сторонник максимально широкого понимания оспаривания, поскольку применительно к предмету судебного спора указанное понятие должно рассматриваться только как требования:

- а) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- б) об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее — заявления о пересмотре кадастровой стоимости);
- в) об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии.

Таким образом, не всякое требование, в результате удовлетворения которого может наступить изменение кадастровой стоимости, следует относить к категории оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Более подробно об этом пойдет речь в комментариях к пункту 2 постановления.

1.4. Последним абзацем пункта 1 комментируемого постановления подведена черта под дискуссией относительно природы требований об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Если вновь обратиться к истории данного вопроса, то позиция Верховного Суда РФ относительно природы указанных выше требований принципиально расходится с позицией, высказанной Высшим Арбитражным Судом

РФ в известном постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11 от 28 июня 2011 г. В данном судебном акте ВАС РФ, закладывая правовые основы оспаривания кадастровой стоимости, исходил из того, что оспаривание результатов определения кадастровой стоимости не является оспариванием действий органа публичной власти. Заявляя требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, заинтересованное лицо не оспаривает ни достоверность кадастровой стоимости земельного участка, ни законность нормативного акта о ее утверждении.

Подобный подход обусловил позицию, в соответствии с которой требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости должны рассматриваться судами по правилам искового производства с возложением на истца (заявителя) обязанности доказать **действительную рыночную стоимость** объекта недвижимости.

Верховный Суд РФ, принимая во внимание, что:

- а) сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости являются сведениями федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости);
- б) носят общедоступный характер и используются для определения налоговых и иных платежей;
- в) утверждаются решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или решением органа местного самоуправления,

пришел к выводу, что оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости должно осуществляться по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

Если рассматривать различие в подходах к определению природы требований о результатах определения кадастровой стоимости (исковой или публично-правовой характер), то данное различие на современном этапе правового регулирования не имеет практического значения. Ранее оно заключалось в том, что бремя доказывания в делах, возникающих из публично-правовых отношений, возлагалось на орган публичной власти.

В настоящее время положения статей 247 и 248 Кодекса административного судопроизводства РФ возлагают на административного истца (заявителя) обязанность доказать как недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, так и необходимость установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОТЧУЖДАЕМЫХ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Гузева Елена,
руководитель комитета молодых оценщиков Алматинской городской палаты оценщиков

В настоящее время одна из важных проблем при изъятии земельных участков для государственных нужд в Республике Казахстан — выплата компенсации собственнику в денежном эквиваленте. На наш взгляд, подобная выплата является системной ошибкой, в то время как большинство стран мира применяют натуральную форму компенсации.

В мировой практике компенсация за изымаемое имущество осуществляется по принципу «равнозначной земли» (равноценный по площади и местоположению в городе и по баллу бонитета в сельской местности) или рыночной стоимости плюс премия 20...25 % за причиненные неудобства (смена местожительства).

К сожалению, в сложившейся ситуации изъятие земельных участков для государственных нужд в Казахстане имеет юридические особенности.

С одной стороны, согласно пункту 3 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть проведено при условии равноценного его возмещения. Также, согласно пунктам 4 и 5 статьи 9 Гражданского кодекса Республики Казахстан, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков.

С другой стороны, мы имеем Закон «О государственном имуществе» принятый в 2011 г. как попытка примитивных мер против спекуляции, которая имела место при начале выкупа земель под застройки автомагистрали «Западная Европа — Западный Китай» (2008–2010). Информированные люди выкупали земельные участки у государства по кадастровой стоимости, а при изъятии получали рыночную стоимость земельных участков из расчета наилучшего (наиболее эффективного) использования.

Это привело к тому, что стоимость земельного участка определяется в соответствии с п. 1 и 2 статьи 67 Закона «О государственном имуществе», где говорится о возмещении стоимости земельного участка по кадастровой стоимости или стоимости, указанной в гражданско-правовой сделке без учета изменений на момент изъятия (текущий момент). Рассмотрим эту ситуацию более подробно.

1. Стоимость земельного участка определяется уполномоченным органом в размере кадастровой стоимости, что уже противоречит главному закону Республики Казахстан о полном и равноценном возмещении и Гражданскому кодексу Республики Казахстан, так как собственник изымаемого земельного участка не будет иметь возможности приобрести равноценный земель-

ный участок на вторичном рынке (по рыночной стоимости), а государство не предоставляет аналогичный участок. Кадастровая стоимость 1 сотки земельного участка в центральной части г. Алматы составляет 3 300 у.е., а рыночная стоимость — 35 000 у.е., т. е. рыночная стоимость превышает кадастровую более чем в 10 раз. Разве можно признать, что компенсация состоялась в полном объеме, если за полученную сумму собственник не сможет купить аналогичный участок?

2. Стоимость земельного участка определяется по стоимости, указанной в гражданско-правовой сделке. Основная проблема состоит в том, что очень часто в договорах купли-продажи, дарения, наследства не указывается стоимость недвижимого имущества, а уж тем более ее разбивка на стоимость земельного участка и земельных улучшений, что побуждает уполномоченный орган к решению о выкупе земельного участка опять же по кадастровой стоимости. Так же обстоят дела с договорами о приватизации недвижимости, где стоимость имущества указана в советских рублях. О каком полном равноценном возмещении может идти речь?

Тогда у оценочных компаний возникает вопрос о том, какую стоимость земельного участка указывать в отчете об оценке. Кадастровую? Согласно пункту 2 статьи 10 Земельного кодекса Республика Казахстан, определение кадастровой стоимости земельного участка осуществляется специализированными государственными предприятиями, ведущими государственный земельный кадастр. То есть государство имеет а на это монополию, и оценщик не вправе делать расчет кадастровой стоимости. В то же время в Законе «О государственном имуществе» в пункте 3 статьи 67 и пункте 1 статьи 208 этого же закона сказано, что при проведении оценки отчуждаемого для государственных нужд земельного участка и иного недвижимого имущества определяется рыночная стоимость (!) ... независимым оценщиком (!!!).

Возвращаясь к вопросу компенсации в мировой практике, заметим, что во многих странах

постсоветского пространства, таких как Узбекистан, Туркменистан и Украина, при изъятии земельного участка для государственных нужд собственнику изымаемого имущества предоставляется равноценное имущество аналогичное изымаемому. В частности, в Туркменистане на одного члена семьи выдается по одной комнате. При условии, что в традиционной семье от 5 и более детей, компенсация значительная. На Украине предоставляют площади, равные изымаемым +10...20 % надбавки (дополнительная премия).

В данной ситуации закон «О государственном имуществе» преобладает над Конституцией Республики Казахстан и Гражданским кодексом Республики Казахстан и является асоциальным.

В настоящее время Азиатский банк развития совместно с Республиканской палатой оценщиков и представителем Министерства юстиции занимаются разработкой методики по изъятию земельных участков, соответствующей международным стандартам, где четко будут прописаны основные положения расчетов размера возмещения при изъятии, которые включают в себя:

- рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества;
- убытки, включающие в себя разницу, возникающую между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью земельного участка, так как собственник понесет или может понести дополнительные расходы при приобретении по рыночной стоимости имущества, аналогичного изъятому;
- реальный ущерб;
- упущенную выгоду.

Такой подход не будет противоречить Конституции Республики Казахстан и международной практике по изъятию земельных участков для государственных нужд. Это связано с инвестированием АБР в строительство автомагистрали «Западная Европа — Западный Китай» через территорию Республики Казахстан на 3 млрд долларов США, а также необходимостью снизить социальную напряженность, образовавшуюся во круг этого вопроса. Однако со стороны Правительства Республики Казахстан разработка методики не находит поддержки.

ПОЗДРАВЛЯЕМ ОЗЕРОВА ЕВГЕНИЯ СЕМЕНОВИЧА С ЮБИЛЕЕМ!

20 октября исполнилось 80 лет Почетному члену РОО, одному из учредителей и первому председателю Санкт-Петербургского РО РОО, нашему учителю и наставнику Евгению Семеновичу Озерову.

Евгению Семеновичу Озерову, чей преподавательский и научный талант дал путевку в жизнь сотням и тысячам оценщиков в России, 20 октября исполнилось 80 лет.

В постсоветской России недвижимость обрела свое рыночное естество, и Евгений Семенович стал одним из пионеров и популяризаторов нового научного знания.

В 1993 г. под руководством профессора Е.С. Озерова в Ленинградском политехническом институте впервые в России открылось новое научное направление — экономика недвижимости. В Межотраслевом институте повышения квалификации кадров при Ленинградском политехническом институте (МИПК) начали проводиться учебные семинары для профессионалов рынка недвижимости — сначала по методикам и результатам исследований этого рынка, а затем и по оценке недвижимости.

В 1994 г. Е.С. Озеров встал у истоков создания тогда еще совсем молодого Российского общества оценщиков (РОО). В том же году по направлению РОО Евгений Семенович прошел подготовку на базовых курсах Института оценки — Appraisal Institute (США, Чикаго).

В конце 1994 г. МИПК при Политехническом университете (СПбГПУ) впервые в России начал реализацию трехуровневой программы профессиональной переподготовки специалистов с высшим образованием по направлению «Оценка недвижимости». За прошедшие с тех пор 20 лет МИПК подготовил более 1300 специалистов-оценщиков.

Профессиональная переподготовка оценщиков в МИПК является наиболее полной, обстоятельной и квалифицированной в Санкт-



Петербурге, что предопределяется и уровнем преподавательского состава, и тесной связью с практической оценкой, и такой «мелочью», как компьютерное оснащение курсов.

В 1995 г. проф. Е.С. Озеров стал ректором первой в России Академии оценки (Москва). Перенеся петербургские методические разработки на базу Академии оценки, он в 1995–1996 годах фактически запустил полноценный учебный процесс в масштабе всей России.

В 1996 г. по инициативе проф. Е.С. Озерова в СПбГПУ была образована и начала подготовку специалистов первая в России кафедра экономики и менеджмента недвижимости. Заведующим кафедрой был назначен, а позднее избран доктор технических наук, профессор

Е.С. Озеров. Кафедра подготовила и утвердила в Учебно-методическом объединении вузов России по образованию в области производственного менеджмента (УМО) примерные учебные планы, адаптировала имевшиеся и создавала новые учебные пособия по дисциплинам учебного плана. Заведующий кафедрой проф. Е.С.Озеров был избран членом Президиума УМО — председателем учебно-методической комиссии по образованию в сфере оценки

С 1997 г. Е.С. Озеров — председатель претензионной комиссии по оценке недвижимости, принадлежащей государству, член Совета по аттестации оценщиков при Комитете по управлению городским имуществом — КУГИ Санкт-Петербурга.

В 1999 г. кафедрой Е.С. Озерова был учрежден и начал издаваться под его редакцией научный электронный журнал «Проблемы недвижимости».

Е.С. Озеров — автор ряда фундаментальных учебников по недвижимости. Он публикует монографии «Экономика и менеджмент

недвижимости» (2003), «Экономический анализ и оценка недвижимости» (2007), «Экономическая оценка объектов гражданских прав» (2012), «Управление стоимостью и инвестиционным потенциалом недвижимости» в соавторстве с С.В. Пупенцовой (2015); учебные пособия «Экономика недвижимости» (2004), «Экономическая оценка недвижимой собственности» (2013), «Управление недвижимой собственностью» (2014).

Евгений Семенович — заслуженный работник высшей школы (2001), награжден орденом «Знак почета» (1986), медалями «За трудовую доблесть» (1976) и «Ветеран труда» (1988).

Санкт-Петербургская школа оценки зарекомендовала себя самым высоким в России уровнем ее академического контингента. Выдающийся вклад в адаптацию мирового опыта оценки и в его развитие в России внес доктор наук, профессор Е.С.Озеров.

**Многие лета,
дорогой наш Евгений Семенович!**

СОВЕТ МОЛОДЫХ ОЦЕНЩИКОВ РОО ПОЗДРАВЛЯЕТ ОЗЕРОВА ЕВГЕНИЯ СЕМЕНОВИЧА С 80-ЛЕТИЕМ!

В оценочном сообществе сегодня важный день,
Ведь гуру всей оценки справляет юбилей!
И СМО спешит его поздравить с круглой датой,
Желает жизнь приятными событиями богатой.

Чтоб молодежь и дальше поучал, идеи ценные свои нам даровал.
Ведь с помощью новаций Ваших оценщик может соответствия достичь,
При этом все необходимое в отчет суметь свой уместить.

Вы на почетном самом месте, и будете всегда у нас Вы в чести.
Имущества любой анализ можем провести — спасибо Вам за все Ваши труды!
И с юбилеем Вас еще раз поздравляем!
Учитель наш и друг! Мы рады, что Вы с нами!

ЮБИЛЕЙНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ

Во втором полугодии 2015 г. юбилейные мероприятия в честь 20-летия региональных отделений РОО прошли в Твери, Уфе, Красноярске, Туле и Омске. Тверское региональное отделение к своему юбилею выпустило сборник статей, воспоминаний и исторических фотографий членов ТРО РОО. Статьи, посвященные истории БРО РОО, опубликованы в журнале «Оценщик Башкортостана». Во всех отделениях к праздничным мероприятиям были приурочены семинары или круглые столы. В Омском РО РОО юбилей проходил в рамках VII Конгресса оценщиков Сибири «Золотая осень. Инновационные практики в современной оценке».

Редакция журнала присоединяется ко всем поздравлениям и желает юбилярам творческого расцвета, вдохновения, новых профессиональных успехов и достижения поставленных целей!

ИТОГИ СЕРТИФИКАЦИИ

16–18 сентября в г. Москве состоялась экзаменационная сессия по сертификации оценщиков РОО на получение квалификационного звания «Сертифицированный РОО оценщик».

Успешно сдали экзамены и получили квалификационное звание «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости» следующие члены РОО:

Астраханцева Ирина Александровна,
Беляев Леонид Алексеевич,
Бондаревский Николай Анатольевич,
Бутяйкина Наталья Павловна,
Карпов Денис Владимирович,
Крайнюченко Владимир Геннадьевич,
Муравин Александр Васильевич,
Оболонина Татьяна Николаевна,
Павловский Алексей Юрьевич,
Родионов Александр Борисович,
Русаков Павел Владимирович,
Трофимова Маргарита Алексеевна,
Филиппова Татьяна Яковлевна,

«Сертифицированный РОО оценщик бизнеса»:

Козлова Галина Петровна.

Поздравляем наших коллег с таким серьезным достижением и желаем им новых профессиональных успехов!



▲ ТВЕРЬ, 2 ОКТЯБРЯ

▼ УФА, 8 ОКТЯБРЯ





▲ Тула, 22 октября

▼ Красноярск, 9 октября



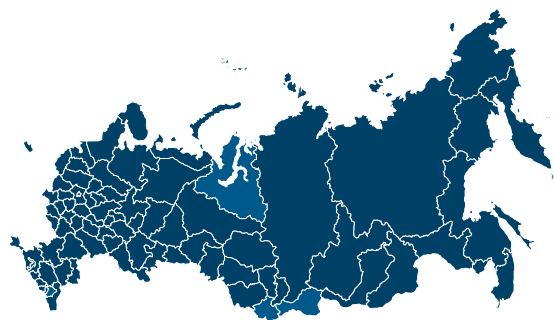
▲ Тула, 22 октября

▼ Омск, 30 октября



▲ Омск, 30 октября

В РОО 83 региональных отделения,
более 7000 членов.
Подробную информацию
о региональных отделениях
вы можете получить
на интернет-портале РОО
<http://www.sroroo.ru>



Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Алтайское	Тананушко Диана Николаевна	656049, г. Барнаул, ул. Пролетарская, д. 139, офис 1	(3852) 25-40-25; altai-rsa@bk.ru; adviserbrm@bk.ru
Амурское	Буторин Владимир Александрович	672002, г. Благовещенск, ул. Островского, д. 65	(4162) 53-47-47, 53-29-29; kray70@mail.ru
Архангельское	Воробьева Мария Владимировна	163006, г. Архангельск, ул. Северодвинская, д. 36, офис 307	(8182) 49-40-94; mariavorob@mail.ru
Астраханское	Макаров Юрий Андреевич	414024, г. Астрахань, ул. Б. Хмельницкого, д. 52	(8512) 70-74-75, 70-82-70; croroo@inbox.ru
Белгородское	Придачин Одиссей Леонидович	308032, г. Белгород, ул. Попова, д. 58, офис 8	(4722) 26-79-04, 31-36-62; ozenka@bel.ru
Брянское	Беспалов Сергей Вячеславович	241050, г. Брянск, ул. Советская, д. 82	(4832) 64-20-39, 66-05-11; 32roo@bk.ru
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600000, г. Владимир, ул. Б. Московская, д. 61, офис 7	(4922) 32-45-93, 32-66-72 (ф); vrroo@mail.ru
Волгоградское областное	Куканова Наталья Евгеньевна	400005, г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, д. 2, офис 221	(8442) 23-81-63; vooroo@yandex.ru
Вологодское областное	Жиров Александр Александрович	162611, Вологодская обл., г. Череповец, пр-т Строителей, д. 16а, офис 104	(8202) 57-70-71, 23-56-68 (т/ф); ocenka35reg@mail.ru
Воронежское	Круглякова Виктория Марковна	394000, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, офис 15	(4732) 55-44-42 (ф), 52-59-53 (т/ф); vrroo_36@mail.ru; finco1@vmail.ru
Ивановское	Бондаревский Николай Анатольевич	153022, г. Иваново, ул. Поэта Майорова, д. 23, кв. 65	(910) 981-79-12; bnaiv@mail.ru
Ингушское	Барахоев Суланбек Хасанович	386101, Республика Ингушетия, г. Назрань, пр-т Базоркина, д. 70	(928) 793-46-68; sulanbek@mail.ru
Иркутское	Гавриленко Дмитрий Сергеевич	664025, г. Иркутск, ул. Марата, д. 24	(3952) 20-04-42, (914) 895-18-81; info@ocenka.irk.ru
Калининградское	Окомелко Наталья Владимировна	236010, г. Калининград, пр-т Мира, д. 144	(4012) 35-72-74; Okomelko_N@mail.ru; kaliningrad_roo@mail.ru
Калмыцкое	Манжинова Наталья Сергеевна	358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ленина, д. 261, к. 5	(84722) 4-06-08; dem-elista@yandex.ru
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248033, г. Калуга, ул. Генерала Попова, д. 8, кв. 57	(4842) 72-79-68; diart@kaluga.ru, palata_kaluga@mail.ru
Камчатское	Щербанов Андрей Николаевич	683024, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Владивостокская, д. 47/3, офис 2	(4152) 42-63-33; kamroo@yandex.ru
Карельское	Дунцов Андрей Олегович	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Станционная, д. 28а, кв. 34	(921) 727-24-94; ptz-duna@rkmil.ru
Кемеровское	Скориков Виктор Евгеньевич	654018, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Кирова, д. 64, офис 68	(3843) 77-67-40 (т/ф), 77-23-31; aus@rdtc.ru
Кировское	Садаков Борис Евгеньевич	610046, г. Киров, ул. Герцена, д. 83	(8332) 29-54-14; B.Sadakoff@yandex.ru
Костромское	Ширяев Леонид Евгеньевич	156000, г. Кострома, пр-т Мира, д. 21, этаж 9, офис 7	(4942) 47-25-12, 55-25-12 (ф); roo44@bk.ru
Красноярское	Зрюмова Екатерина Геннадьевна	663600, г. Канск, ул. Советская, д. 8, стр. 1, офис 2-7 (ООО «Эксперт-Оценка»)	(391) 277-09-22, 280-88-70; ocenkans@mail.ru
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350020, г. Краснодар, ул. Красная, д. 155/2, офис 406	(861) 210-26-54; roo-krasnodar@yandex.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Курганское	Ломакин Владислав Васильевич	640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Коли Мяготина, д. 111/1	(3522) 60-13-78; anoexpert@gmail.com
Крымское	Сергучев Андрей Валерьевич	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 45 (ТПП Крыма)	+38(0652) 54-12-04; ocenka@cci.crimea.ua
Курское	Аникеев Александр Юрьевич	35004, г. Курск, ул. Димитрова, д. 76, офис 301-304	(4712) 58-35-88; 58-41-03 (ф); agroplus@bk.ru, anikeev@sovtest.ru
Ленинградское областное	Консетова Вера Витальевна	195027, г. Санкт-Петербург, пр-т Шаумяна, д. 10, к. 1 (на имя ООО «АФК-Аудит»)	(812) 326-20-06; pravlenie.roo.lo@yandex.ru, info@appraisers-lo.ru
Липецкое	Ковалев Алексей Валерьевич	398001, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 3	(4742) 77-82-43, (910) 357-99-60; roolipetsk@mail.ru
Магаданское	Богушевский Эдуард Адольфович	685000, г. Магадан, пр-т Ленина, д. 286, к. 112	(413) 262-28-21, 8 (914) 867-16-67; bed@online.magadan.su
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	430032, г. Саранск-32, а/я 4-21 430000, г. Саранск, пр-т Ленина, д. 21	(8342) 32-89-61 (т/ф); ayon@mail.ru
Московское	Исаев Михаил Георгиевич	107078, г. Москва, а/я 308	(499) 196-20-98; isaev@gorotcenka.ru
Московское областное	Каптур Владимир Иванович	141002, Московская обл., г. Мытищи, ул. Ядревская, д. 4	(495) 766-45-18; b-o@list.ru, moro.roo@list.ru
Мурманское	Князев Даниил Александрович	183031, г. Мурманск, ул. Гагарина, д. 1, офис 61	(8152) 43-83-87, 31-17-70; inkom-nd@yandex.ru
Нижегородское	Лейфер Лев Абрамович	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21	(831) 220-47-08; lev_leifer@hotmail.com, nooroo@yandex.ru
Новгородское	Романов Юрий Петрович	173020, г. Великий Новгород, ул. Хутынская, д. 5, офис 21	(8162) 67-64-12, 67-64-13, 67-64-14 (ф); audit-appraise@mail.ru
Новосибирское	Вольнова Вера Александровна	630102 г. Новосибирск, ул. Зырянская, д. 55, к. 1, офис 3	(383) 325-77-02 (т/ф); no.roo@mail.ru
Омское	Амелин Олег Александрович	644024, г. Омск, ул. Шербанева, д. 27, эт. 3, офис 5	(3812) 20-04-02, 51-04-71; amelin@investaudit.ru
Оренбургское	Немальцев Андрей Анатольевич	460048, г. Оренбург, пр-т Победы, д. 162/3	(3532) 75-35-66, 75-48-90; info@promocenka.ru
Орловское	Широков Николай Владимирович	302028, г. Орел, ул. Брестская, д. 12, офис 47	(4862) 76-38-88; nvshirokov@rambler.ru
Пензенское	Швечков Валерий Иванович	440035, г. Пенза, ул. Ленинградская, д. 10	(8412) 68-59-89, 54-20-64 (ф); pro_roo@bk.ru
Пермское	Кунаркин Андрей Владимирович	614017, г. Пермь, ул. Тургенева, д. 14	(342) 261-80-50; pro@pro-roo.ru
Приморское	Оленникова Елена Николаевна	690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, д. 9, офис 207	(4232) 43-20-03; kco-2004@list.ru
Псковское	Авдеева Светлана Михайловна	180016, г. Псков, ул. Байкова, 14-44	(8112) 58-68-62, 58-60-60; avdeyeva@rambler.ru
Ростовское	Бабенко Роман Владимирович	344029, г. Ростов-на-Дону, ул. Металлургическая, д. 102/2, офис 404АК	(863) 200-28-46 (т/ф); babenko@yandex.ru
Рязанское	Бушков Андрей Юрьевич	390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 85	(4912) 38-30-00; pr_rgo@bk.ru
Самарское	Бурцев Игорь Геннадьевич	443069, Россия, г. Самара, ул. Мориса Тореза, д. 67, офис 19, 204	(846) 260-70-17; avotia67@mail.ru, buro_ozenki@mail.ru
Санкт-Петербургское	Шаскольский Алексей Игоревич	191186, Санкт-Петербург, Невский пр-т, д. 22-24, лит. А, пом. 23	(812) 703-40-90; info@rsaspb.ru, ashaskolsky@ipp.spb.ru
Саратовское	Пчелинцева Людмила Николаевна	410012, г. Саратов, ул. Рахова, д. 158	(8452) 30-94-25; sroso@pao.ru
Сахалинское	Шустин Максим Валерьевич	693007, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, д. 38	(914) 755-20-21; shustin@yandex.ru
Севастопольское	Старчиков Вадим Алексеевич	299003, г. Севастополь, ул. Руднева, д. 1г	+38(0692) 46-69-39, +38(050) 324-87-24; vadim.starchikov@gmail.com
Смоленское	Полионов Сергей Юрьевич	214018, г. Смоленск, ул. Раевского, д. 6	8 (903) 649-83-28; 426000@rambler.ru
Свердловское областное	Потапов Андрей Викторович	620063, г. Екатеринбург, а/я 820	(343) 376-39-94; expertek@yandex.ru
Ставропольское	Каржанова Галина Николаевна	355024, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д. 13	(8652) 94-74-14, 77-94-81 (т/ф); boos@list.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Почтовый адрес	Телефон, факс, e-mail
Тамбовское	Дубровская Ольга Васильевна	г. Тамбов, Комсомольская пл., д. 3, офис 101	(475) 253-23-08; akunskaya@mail.ru
Тверское	Кохв Виталий Валерьевич	170100, г. Тверь, Главпочтамт, а/я 129	(4822) 34-30-04 (ф); troroo@mail.ru
Томское	Хлопцов Дмитрий Михайлович	634034, Томская область, г. Томск, Набережная р. Ушайки, д. 10	(3822) 51-08-22, 51-08-74; poo-tomsk@mail.ru, mail@tokko.tomsk.ru
Тульское	Доценко Андрей Владимирович	300012, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д. 155, оф. 228, ООО «ФЕДБЕЛ»	(4872) 35-34-59; dotcent@mail.ru
Тюменское	Катаева Инесса Леонидовна	г.Тюмень, ул. Харьковская, д.83а, к.4, офис 519 БЦ «Флагман»	(3452) 55-01-90; iinessa@yandex.ru, tmnroo@mail.ru
Тывинское	Канчыр Октябрина Маадыр-ооловна	Республика Тыва, г.Кызыл, ул. Кочетова, д.53, офис 2	(923) 381-53-18 kanchyur1@mail.ru
Ульяновское	Емельянов Сергей Валентинович	432032, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 61	(8422) 44-44-44, 44-34-34; experts@mv.ru
Хабаровское	Бригидина Светлана Юрьевна	680028, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Истомина, д. 88, каб. 5	(4212) 25-69-10; roo-khv@yandex.ru
Хакаское	Данюк Ольга Юрьевна	655150, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Пушкина, д. 91-77Н	(3902) 24-99-82; olgadanyuk@yandex.ru
Ханты-Мансийское	Шестопап Елена Анатольевна	628600, ХМАО, Тюменская обл., г. Нижневартовск, ул. Омская, д. 4а, офис 213	(3466) 41-59-99; (902) 853-10-93; ocenka@bti-nvartovsk.ru
Челябинское	Лежнев Сергей Васильевич	454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 23	(351) 727-56-52, 278-89-79, 727-58-32; chelroo@chelroo.ru
Читинское	Куркубет Михаил Васильевич	672000, г. Чита, Главпочтамт, а/я 196	(3022) 26-06-27; pravoved_chita@mail.ru
Чувашское	Пашкевич Надежда Михайловна	428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. 27	(8352)57-41-30 (т/ф); chrroo@mail.ru
Чукотское	Артемчук Екатерина Николаевна	689000, ЧАО, г. Анадырь, ул. Беринга, д. 11, кв. 5	(924) 666-00-77; kartemchuk@gmail.com
Якутское	Козырева Ольга Владимировна	677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 1, офис 7	(4112) 42-20-80, 42-08-36 (т/ф); kozyreva.yro@gmail.com
Ямало-Ненецкое	Голубева Оксана Викторовна	629307, г. Новый Уренгой-7, а/я 39	(3494) 22-17-03; viktm@bk.ru; vik_golub@mail.ru
Ярославское	Витвицкий Юрий Викторович	150000, г. Ярославль, ул. Депутатская, д. 3, офис 13	(4852) 72-82-36, 72-88-12 (ф); roo-yar@mail.ru
Еврейская автономная область	Воротилкин Михаил Алексеевич	679016, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Пушкина, д. 5А, кв. 25	(426) 222-17-83, (924) 201-16-38; btb@zmail.ru
Республика Адыгея	Шоров Юсуф Сафарбиевич	385000, г. Майкоп, ул. Пушкина, д. 280, к. 63	8(772) 52-66-34 (т/ф); shorov11@mail.ru
Республика Бурятия	Содномова Дарима Агвановна	670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д. 3В	(3012) 43-42-81, 43-49-55; neks.ocenka@mail.ru
Республика Дагестан	Алиев Гаджимурад Магомедович	367012, РД, г. Махачкала, пл. Ленина, д. 1, Дом Профсоюзов, каб. 410	(8722) 67-96-20, 67-83-25; dag_roo1@mail.ru
Кабардино-Балкарская республика	Любиева Оксана Владимировна	360000, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Шогенцукова, д. 19	(88662) 44-35-22; lubieva@mail.ru
Республика Башкортостан	Сарбашев Степан Захарович	450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, а/я 1124	(347) 248-79-32, (347) 272-23-51; bro-roo@ufamail.ru
Карачаево-Черкесская республика	Ураскулов Барадин Хасанович	369000, Карачаево-Черкесская Республика, г. Черкесск-4, а/я 15	(8782) 25-06-18; narsana@mail.ru
Республика Коми	Бутакова Татьяна Александровна	167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Гаражная, д. 9, каб. 409	(8212) 29-36-33; socenka@mail.ru
Республика Марий-Эл	Ложкина Ирина Дмитриевна	424031, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 100-44	(8362) 46-01-94; elza_first@rambler.ru
Республика Северная Осетия – Алания	Мамаев Сергей Петрович	362040, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Маяковского, д. 26А	(8672) 40-47-39, 49-11-63 tot-bek@mail.ru
Республика Татарстан	Захматов Дмитрий Юрьевич	420097, Республика Татарстан, г. Казань ул. Академическая, д. 2, офис 201	(843) 537-93-07, (987) 424-72-22; z_dmitry@bk.ru
Удмуртская республика	Собин Иван Леонидович	426004, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пастухова, д. 49	(3412) 65-82-20; ivan-gora@mail.ru
Чеченская республика	Амирхаджиев Иса Нурдинович	364024, Чеченская Республика, г. Грозный, ул. Грибоедова, д. 110, а/я 601	(928) 290-68-68; chro@mail.ru

