

Николай Баринов

**Особенности оспаривания
результатов ГКО
в Комиссии по рассмотрению споров
в Санкт-Петербурге**

(мнение члена Комиссии)

Принципы работы Комиссии в Санкт-Петербурге

Законность

Строгое соблюдение утвержденного Порядка создания и работы Комиссии, других нормативных актов

Открытость

Сведения о работе Комиссии в СПб

https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimo/?r_sect=7488&r_elem=32993

Отчеты по определению кадастровой и рыночной стоимости

https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Дополнительная независимая статистика

<http://www.euroauditgroup.ru/0,2/zemelnie-uchastki/>

Конструктивность

Обсуждение кадастровой оценки объекта, признание ошибок

Обоснованность замечаний к содержанию отчета Оценщика

Рекомендации заявителям по оптимальному основанию оспаривания

«Окружающие условия» работы Комиссии

В Санкт-Петербурге:

- около **120 тысяч земельных участков**,
 - около **125 тысяч зданий**,
 - около **3 млн. помещений** (в т.ч. 2,5 млн. квартир)
- лучшая в России кадастровая оценка земельных участков
- более **370** рассмотренных Комиссией заявлений об оспаривании (включая повторные) в с начала ее работы (ЗУ + ОКС)
- максимальное число заявлений, рассмотренных на заседании Комиссии - **18**

Некоторые показатели работы Комиссии

Ноябрь 2012 г. - июль 2013 г.
(период единогласных решений)

рассмотрено 80 заявлений,
удовлетворено – 1 (**1,25%**).

Август 2013 г. – декабрь 2015 г.

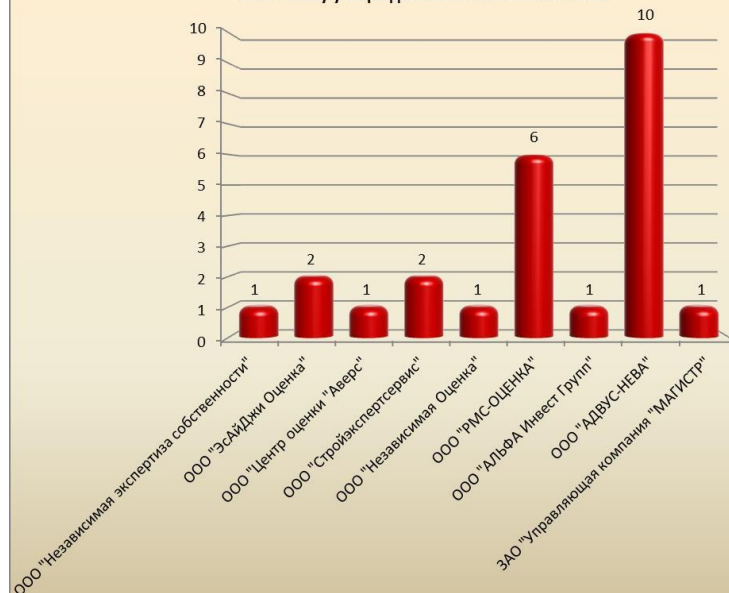
рассмотрены заявления по 203 объектам,
удовлетворено – 42, т.е. более **20%**.

Январь 2016 г. – сентябрь 2016 г.

рассмотрено 58 заявлений,
удовлетворено – 18, т.е. **31%**.

Дополнительные сведения (пример)

Объекты капитального строительства - распределение компаний по количеству утвержденных в Комиссии отчетов



Источник: http://www.euroauditgroup.ru/0_2/zemelnie-uchastki/

Отношение Комиссии к содержанию отчета об оценке РС

Принимает во внимание, что **отчеты** по оценке РС объектов, получивших положительное решение Комиссии, **находятся в открытом доступе** на сайте Росреестра.

Придерживается позиции, что такие **отчеты служат образцом** для разработки отчетов об оценке РС при последующих аналогичных оспариваниях.

В этой связи **отклоняет**, в целом, **отчеты, содержащие погрешности**, в том числе методические, которые нежелательно повторять, и предлагает заявителю устранить их. Это делается, и в случаях, когда величина оценки РС не ставится под сомнение (при явных кадастровых ошибках).

Полагает, что формируя «правила игры» и придерживаясь их, Комиссия **способствует повышению качества (защищаемости) отчетов** об оценке РС.

«Смысловая динамика» замечаний к отчетам об оценке РС

2013г.

Из отчета неясно, под какие функции фактически используется оцениваемый земельный участок.

2014г.

Из пяти отобранных аналогов к торговым можно отнести лишь один. Остальные – офисные, гостиничные, медицинский центр и т.п. Почему?

2015г.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода проведен с использованием локального сметного расчета без обоснования перечня и объемов строительно-монтажных работ.

2016г.

Класс качества здания и аналога, подобранного по справочнику КО-Инвест 2014 года, определен «методом, приведенным в ранних редакциях, т.к. более ранний метод нагляднее». При этом нет информации о совпадении результата выбора класса качества по уточненному алгоритму справочника 2014 г.

Как писать отчет об оценке РС для оспаривания. Аналогия 😊

Средние танки СССР



Т-35 (предвоенные годы)



Т-34 (с учетом опыта боевых действий)

Что дальше?

Пока действует Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (утвержден приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. №263, с учетом изменений, внесенных приказом Минэкономразвития от 16 мая 2013 г. №259).

В октябре 2014 года Минэкономразвития был подготовлен и опубликован для обсуждения проект приказа по утверждению новой редакции Порядка создания и работы комиссии, соответствующей требованиям ст.24.18 135-ФЗ.

С 1 января 2017 г. вступают в силу изменения в ст.24.18 135-ФЗ
Кроме того, часть вопросов, закрепленных за Комиссиями (устранение кадастровых ошибок), переходит в зону ответственности создаваемых ГБУ по ГКО.

В этой связи трудно ожидать утверждения нового Порядка создания и работы комиссии ранее I-II кв. следующего года.

Спасибо за внимание!

Николай Баринов
представитель НСОД в Комиссии СПб
nb@avg.ru
+7 921 941 9037