

Текущие проблемы и пути совершенствования системы оценочной деятельности в РФ

Е.Н. Гунина,

канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры управления развитием пространственно-экономических систем, факультет управления, Южный Федеральный Университет (e-mail: gunina-helen@mail.ru)

В.В. Валиева,

студентка 4 курса, Южный Федеральный Университет (e-mail: Valieva.V.V@yandex.ru)

Аннотация. Целью статьи является анализ текущих тенденций на рынке оценки собственности. Детально анализируются процессы оспаривания кадастровой стоимости в РФ, результаты мониторинга работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. На основе анализа, делаются выводы, подчеркивающие актуальность анализируемых тенденций.

Abstract. The Purpose of this article is to analyze the current market trends assessment. Are analyzed administrative claims challenging the cadastral value in Russia, the results of the monitoring of the commissions on consideration of disputes on results of definition of cadastral cost. Based on the analysis, conclusions, relevance, analyze trends.

Ключевые слова: *Оценочная деятельность, оценщик, кадастровая стоимость.*

Keywords: *evaluation activity, the evaluator, the cadastral value.*

Оценочная деятельность в РФ развивается более 25 лет. В тоже время на текущий момент так и не устоялись основные принципы ее функционирования. Существенные изменения, произошедшие в 2005-2006 года при переходе от государственного регулирования к саморегулированию не решили имеющиеся проблемы, а по мнению самих участников рынка оценки, наоборот усугубили их. Качество выполнения отчетов об оценке, результаты оценки зачастую не устраивают не заказчиков оценки, ни пользователей, множество вопросов возникает у правоохранительных органов в отношении результатов оценки. Во многом, такая ситуация связана со спецификой оценки, как вида деятельности, обусловленная тем, что по сути потребителей не интересует содержание отчета, качество его выполнение, так как основное внимание обращено на результат оценки, который по мнению заказчика должен удовлетворять прежде всего его интересам, а не быть объективным и достоверным. Таким противоречия в самой деятельности оценщика не могут не привести к существ-

ственным проблемам в данной отрасли, таким как, демпинг, заказная оценка, низкое качество отчетов. Естественно, профессиональное сообщество постоянно пытается найти пути совершенствования оценочной деятельности, но результаты таких усилий до сих пор не увенчались успехом.

В тоже время если посмотреть на итоги рейтинга в журнале «Эксперт», то можно увидеть следующую картину. В 2015 году рост рынка оценочных услуг по сравнению с 2014 составил 12%, это достаточно значительная сумма, особенно если сравнить с показателями 2014 и 2013 гг, когда рост составил 1% и 2% соответственно. Стимулами роста объема услуг стали повсеместное введение налога на имущество с кадастровой стоимости и наличие проблемных активов банков, которые требуют постоянной переоценки. [12]

Этот факт и подтверждает то, что наибольший удельный вес в структуре доходов по видам деятельности играет оценка недвижимости.

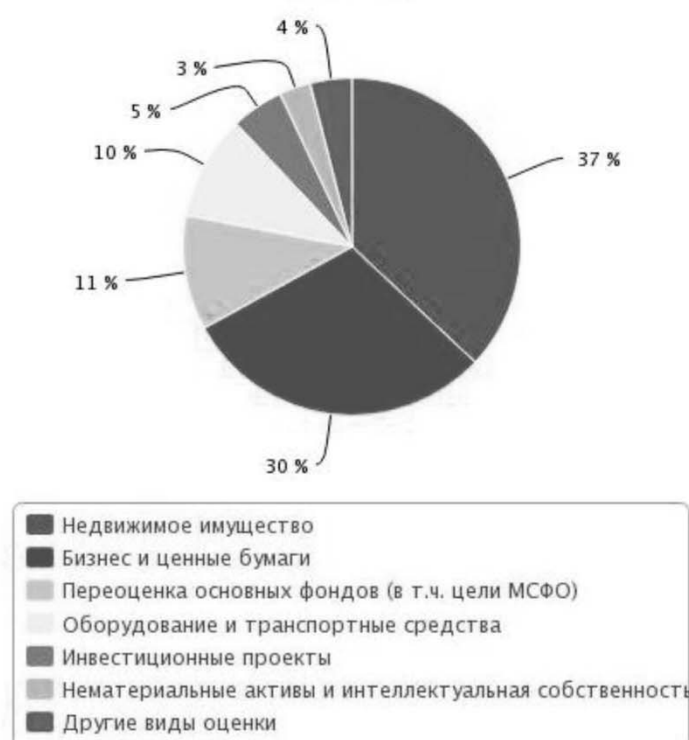


Рис. 1. Распределение выручки оценочных компаний по видам деятельности за 2015 год.

Анализируя текущие тенденции на рынке оценки можно выявить два основных мейнстрима. Первый связан с тем, что существенная доля рынка оценки переходит в государственные руки, т.е. создаются государственные бюджетные учреждения, которые будут выполнять оценку, которую выполняли государственные оценщики. Такое решение уже принято по кадастровой оценке недвижимости, что было обусловлено крайне негативной оценкой результатов оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости как со стороны госорганов, так и со стороны бизнеса. Можно сказать, что это только первое, но не последнее решение со стороны государства. Далее могут последовать следующие шаги по передачи независимой оценки, например, госсобственности, бюджетным учреждениям. Данная тенденция вызывает достаточно много вопросов, целесообразность ее ставиться под сомнение. Но, вследствие того, что оценочное сообщество не смогло в рамках системы саморегулирования своей деятельности сформировать работающую систему, обеспечивающую общество адекватными результатами деятельности оценщиков, этот шаг был единственно возможным для решения возникших проблем.

Вторая тенденция которую можно выделить и рассмотреть, как возможность – это открытие новых рынков оценки, связанных в необходимости реальной оценки, не обязательной в соответствии с законодательством. И в данном случае требуется действительно высокая квалификация оценщиков, их независимость, объективность, соблюдение этических норм. Выпол-

нение работ в рамках данного направления – это необязательная оценка, а оценка, обусловленная экономической необходимостью.

Существенные изменения происходят в оценочной деятельности связанные прежде всего с изменением требований к самим оценщикам. Начало данной тенденции было положено введением Типовых правил профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 708. В данных правилах были определены основные принципы профессиональной этики оценщиков, которые соответствуют мировой практике оценочной деятельности, в том числе, обозначены следующие принципы: честность, объективность, компетентность, профессиональное поведение, конфиденциальность. Кроме того, сформулированы этические нормы поведения оценщиков в различных ситуациях, таких как взаимодействие с заказчиками, взаимодействие с другими оценщиками, взаимодействие со средствами массовой информации и др.

Следующим шагом, направленным на повышение качества работы оценщиков является введение единого квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности. На текущий момент еще не определены данные направления, но в соответствии с изменением ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» действующие оценщики должны сдать данный экзамен до 1 апреля 2018 года, а вновь вступающие в саморегулируемую организацию оценщиков после 1 января 2017 года – до 1 июля 2017 года. Кроме того, с 1 января 2017 года

вступает в действие законодательная норма в соответствии с которой членом саморегулируемой организации оценщиков может быть специалист, имеющий как минимум трехлетний опыт в области оценочной деятельности. Таким образом, данное положение ограничивает вход на рынок вчерашних выпускников программа переподготовки по оценочной деятельности и, несомненно, в значительной степени ограничит приток дилетантов в данную сферу. По сути своей оценщик – это эксперт в данной области. А в соответствии с законом о судебно-экспертной деятельности, процессуальными кодексами и мировой практикой в качестве эксперта могут выступать только подтвердившие наличие образования и опыта работы в данном профессиональном виде деятельности.

Самым глобальным моментом, касающимся работы оценщиков является изменение порядка определения кадастровой стоимости и

ее оспаривания. С 1 января 2017 года определение кадастровой стоимости передается государственным бюджетным учреждениям, но до 1 января 2020 года объявлен переходный период. Что касается оспаривания кадастровой стоимости, то фактически остается имеющийся механизм: оспаривание через обращение в комиссию и судебный порядок.

По данным Росреестра РФ 01.01.2016 по 31.10.2016 в судах было подано 8 642 исков о величине действующей кадастровой стоимости в отношении 15 858 объектов недвижимости, за тот же период 2015 года – 5 682 спора в отношении 7 773 объекта недвижимости. [11]

В качестве административных истцов в отношении недостоверности кадастровой стоимости обращаются физические лица, юридические лица, органы государственной власти различного уровня.

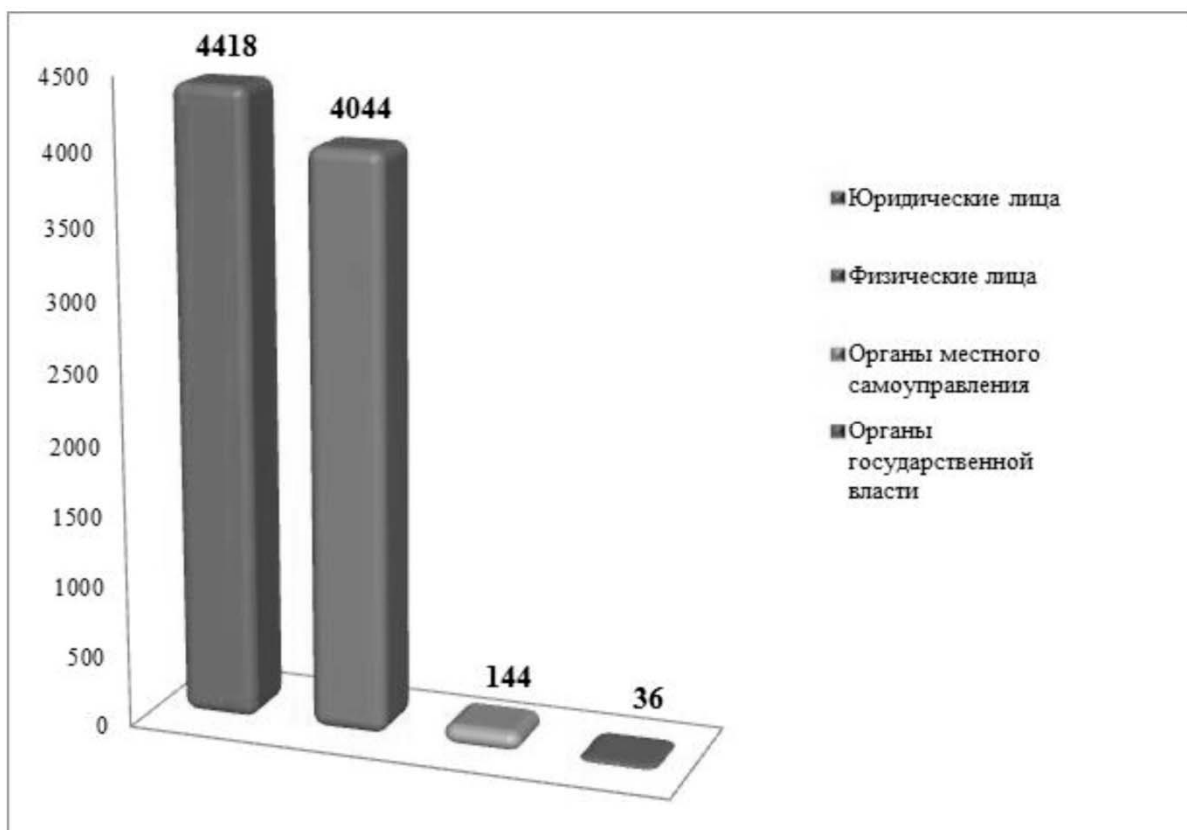


Рис. 2. Административные иски об оспаривании кадастровой стоимости в РФ за период с 1 января 2016 года по 31 октября 2016 года.

Как и в 2016 году наибольшее количество исков от юридических лиц, в тоже время количество исков от физических лиц сопоставимо, что свидетельствует о доступности процедур оспаривания для граждан. До настоящего момента органы государственной власти не принимали активное участие в данном процессе как инициаторы, но на текущий момент, в связи с получени-

ем права на оспаривание решений комиссии, количество данных исков возрастет.

По результатам рассмотрения споров об оспаривании кадастровой стоимости за период 10 месяцев 2016 года удовлетворены 5237 исков, не удовлетворены – 528 исков, на рассмотрении находится 2877 исков.

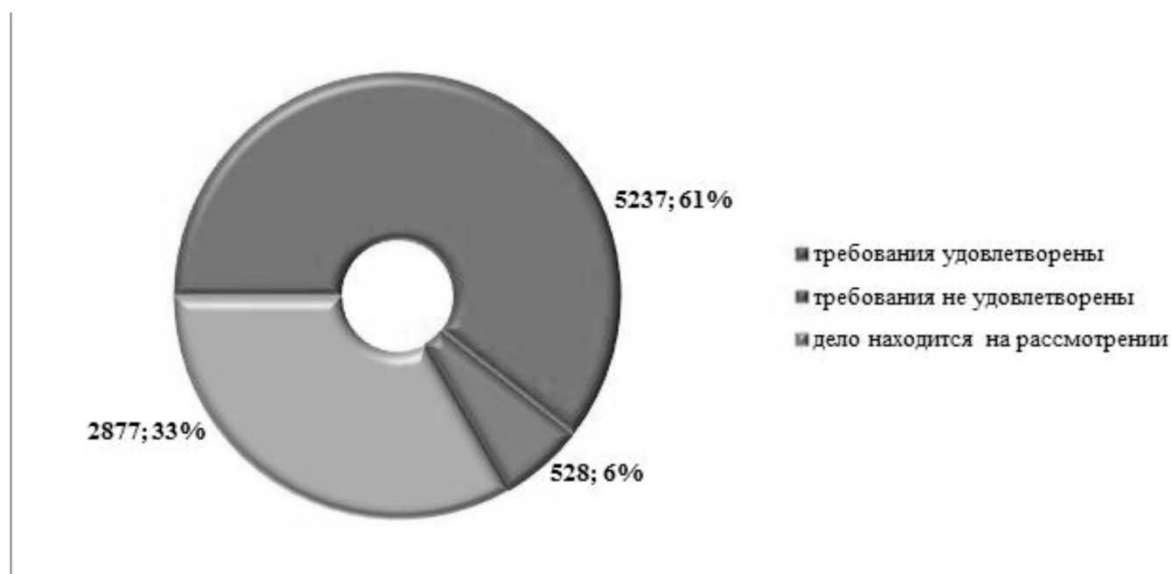


Рис. 3. Результаты рассмотрения исков в судебном порядке за 10 месяцев 2016 года.

По итогам судебных разбирательств по искам об оспаривания кадастровой стоимости в период с 01.01.2016 по 31.10.2016, наблюдается снижение общей величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.10.2016 приблизительно на 47,5 %: суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 871,32 млрд. руб.; после оспаривания – около 457,48 млрд. руб. За этот же период 2015 года снижение составило в районе 40%, суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 607 млрд. руб.; после оспаривания – около 364 млрд. руб.

На рисунке 4 представлены результаты мониторинга работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по итогам 10 месяцев 2016 года в рамках Ростовской области, который составлен

на основе открытых данных Росреестра по Ростовской области.

Согласно данным Росреестра по итогам 10 месяцев 2016 года комиссиями Ростовской области было рассмотрено 462 заявления, из которых только 128 были удовлетворены (27,7% от общего числа). Городами-лидерами по количеству споров в комиссиях являются: Ростов-на-Дону, Таганрог, Новочеркасск, Аксай, Шахты и Батайск. Волгодонск и Шахты являются лидерами по проценту отказов комиссий. Наибольший процент положительных решений комиссий приходится на Ростов-на-Дону, Таганрог, Новочеркасск.

Волгодонск и Шахты фактически следует отнести к лидерам по проценту отказов комиссий. Таким образом, эти города имеют крайне некомфортные условия для реализации процедур оспаривания кадастровой стоимости.

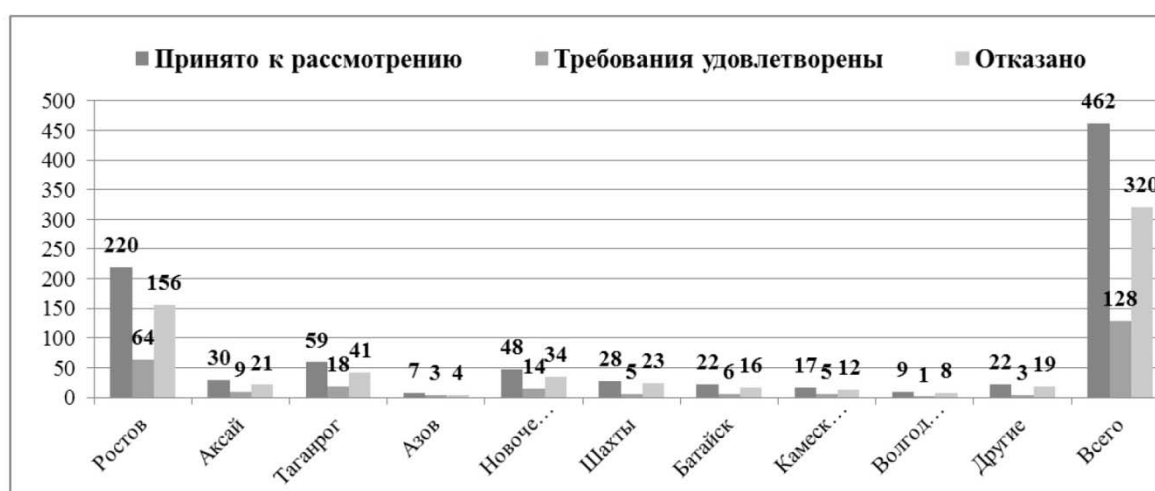


Рис. 4. Результаты работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в разрезе городов Ростовской области, количество заявлений

Согласно данным Росреестра по итогам 10 месяцев 2016 года лидерами по подаче заяв-

лений в комиссии Ростовской области являются юридические лица: 409 заявлений. Это объясня-

ется обязательностью процедуры прохождения комиссии Росреестра именно для юридических лиц.

В силу того, что для физических лиц обращение в комиссию Росреестра не является

обязательным, процент заявителей-физиков невелик: 53 заявления (что составляет около 11,5%)

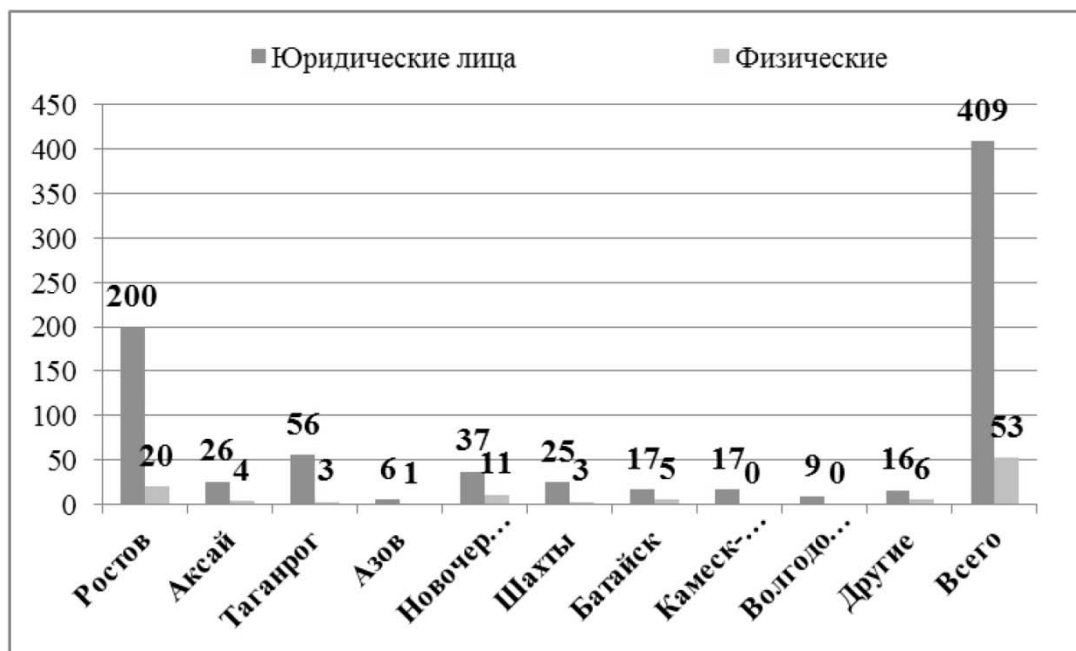


Рис. 5. Распределение количества обращений в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в разрезе городов Ростовской области, количество заявлений

Важную роль в процедурах оспаривания кадастровой стоимости играет профессиональное оценочное сообщество. В Ростовской области наибольшую практику в данной сфере получили оценщики-представители СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (61%), СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (14%), СРО «Российское общество оценщиков»

(11%). Причем в ряде городов по составлению отчетов для комиссий есть представители и других СРО оценщиков, в частности СРО «Ассоциация российских магистров оценки», СРО «Международная палата оценщиков», СРО «Сибирь» и СРО «Региональная ассоциация оценщиков».



Рис. 6. Распределение отчетов об оценке, принятых к рассмотрению комиссиями по Ростовской области в разрезе различных СРО

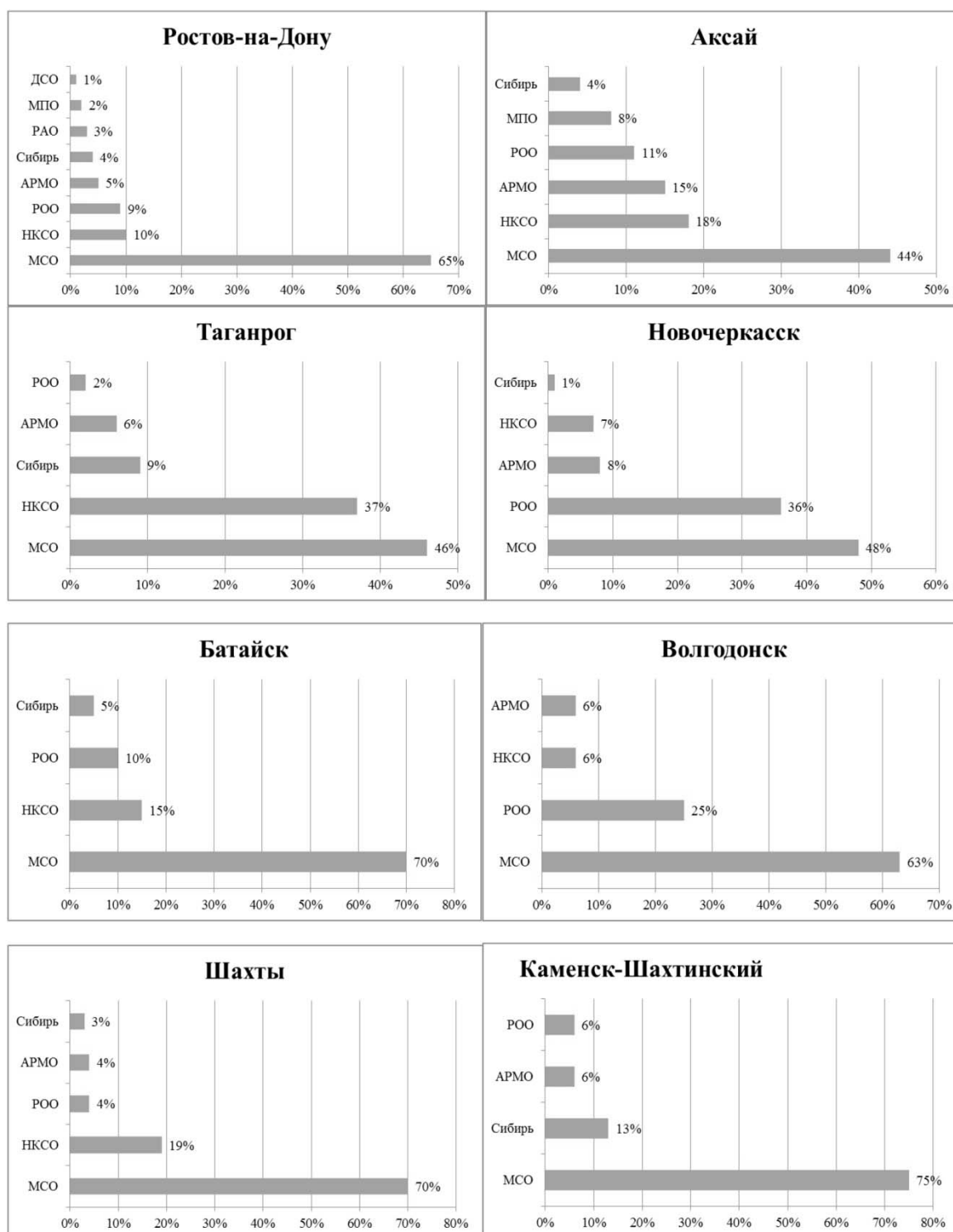


Рис. 7. Распределение отчетов об оценке, принятых к рассмотрению комиссиями по городам Ростовской области в разрезе различных СРО

В таблице приведена информация об абсолютном и относительном снижении величины кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в комиссиях в разрезе отдельных городов и Ростовской области в целом по итогам 10 ме-

сяцев 2016 года. Средний процент снижения кадастровой стоимости по принятым комиссиями отчетам составил 65,3 %

Информация о снижении величины кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в комиссиях в разрезе городов и по области в целом.

Город	Кадастровая стоимость до, руб.	Кадастровая стоимость после, руб.	Абсолютная величина снижения, руб.	Относительная величина снижения, %
Ростов-нв-Дону	9 717 688 943,44	3 388 333 687,88	6 329 355 255,56	65,10%
Акса́й	608 447 866,76	194357838,6	414 090 028,14	68%
Новочеркасск	269 147 463,58	82 829 840,49	186 317 623,09	69,20%
Таганрог	658 880 725,97	221 656 571	437 224 154,97	66,30%
Азов	156 879 314,79	68 512 031	88 367 283,79	56,30%
Шахты	192 497 574,84	131 203 970	61 293 604,84	31,80%
Бата́йск	471 559 325,94	85 676 538	385 882 791,94	81,80%
Волгодонск	221 451 952,30	92 690 767	128 761 185,30	58,10%
Каменск-Шахтинский	62 543 385,97	16 414 183	46 129 202,97	73,70%
Всего	12 359 096 553,59	4 281 675 426,99	8 077 421 126,60	65,30%

В соответствии с изменением федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с 1 января 2017 года решение о формировании комиссии принимает субъект РФ, т.е. в отличие от действующего порядка обращение в комиссию для юридических лиц не является обязательным.

В рамках определения кадастровой стоимости независимыми оценщиками существовала одна важная проблема – это невозможность внесения изменений в результаты оценки, необходимость которых обусловлена техническими или методологическими ошибками. Это обусловлено тем, что отчет, который выполнял независимый оценщик, получал положительную экспертизу саморегулируемой организации оценщиков и после этого независимый оценщик, выполнивший работы по определению кадастровой стоимости не имел к ней отношения и вносить изменения в полученные результаты не имел возможности, как ее не имели и другие участники процесса. Таким образом, собственник земельного участка, независимо от того, вследствие каких причин возникало несоответствие в величине кадастровой стоимости, должен был обращаться в комиссию, а затем в суд, что нарушало его права. [3]

С 1 января 2017 года в связи с передачей прав государственным бюджетным организациям по определению кадастровой стоимости переданы права и на исправление технических и методологических ошибок, что позволит избежать длительных судебных споров и более оптимально защитить права собственников земельных участков.

Таким образом, текущие изменения в вопросах регулирования оценочной деятельности видятся вполне позитивными. Они позволяют с одной стороны повлиять на качество работы оценщиков, создать более жесткие барьеры на вход в профессию, с другой упорядочить прави-

ла работы и создать более благоприятную атмосферу для работы профессионалов данного рынка. На текущий момент ведется работа по совершенствованию функционирования Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития. Как и любая система, система управления процессами оценки, требует постоянного совершенствования в ответ на изменения внешней среды. Так как по своей сути, оценщики не смогли сформировать понятные и прозрачные для всех игроков рынка правила своей деятельности, государство не могло не вмешаться в данный процесс глобально.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года ФЗ-135 ФЗ (с изменениями и дополнениями);
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 20.05.2015;
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цели оценки и виды стоимости» от 20.05.2015;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014;
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р);
8. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения, №1, 2016, с.30-39;
9. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. - Нижний Новгород, 2016;
10. Шияев С.А. Как исключить конкуренцию в судах двух отчетов об оценке одного объекта со значительно отличающимися результатами // Имущественные отношения, №11, 2016, с.47-57;
11. <https://rosreestr.ru/site/>
12. <https://raexpert.ru/>