

ГБУ КАК ТРЕТЕЙСКИЙ СУД В РАМКАХ СТ. 22.1 ФЗ 237

Кузнецов Д.Д

Заместитель председателя СПб НМСО, член комитета по научным и методическим вопросам оценочной деятельности Союза СРОО, эксперт ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», к.т. н., доцент

27 октября 2021

ТРИ ОСНОВНЫЕ ВЕТВИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ

Индивидуальная оценка независимым оценщиком (ОК)
кадастровая оценка государственными оценщиками (ГБУ)
судебная экспертиза судебным экспертом (ЭО)

У каждой ветви свои: ФЗ, регулятор, права и обязанности, исполнители, ЮЛ

Они тесно связаны и переплетены друг с другом.

Вывод: это три элемента единой системы оценки недвижимости, которая является подсистемой системы ценообразования РФ.

Элементов больше 3-х: ФКС, сметы, оценка эффективности ИП, организация торгов...

ЦЕЛЬ – УСТАНОВЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Истина рождается в споре (судебном или досудебном). Но только если истина является целью того, кто организует спор.

Судебная система сегодня играет ведущую роль в развитии ОД (как раньше играли банки, а еще раньше приватизация). В частности, устанавливает обратную связь в системе ОД

Отказ от принципа «победа любой ценой» необходим не только с моральной точки зрения, но и исходя из того, что оценка имеет не созидательную, но распределительную функцию. Государство (общество) заинтересовано в справедливом разрешении споров, в равенстве сторон и в защите слабой стороны.

ГБУ имеют возможность реализовать принципы справедливого налогообложения на самых ранних стадиях ГКО, а также и на стадии оспаривания КС.

Как на практике реализовать принципы гармонизации интересов?

СБЛИЖЕНИЕ И ВЗАИМНОЕ УСИЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ

Период взаимных обвинений в нарушении законодательства, экспертиз на уничтожение, экспертных войн заканчивается, т.к. он не принес ощутимых успехов в удовлетворении потребностей общества в справедливой оценке. Никто не хвалит оценщиков!

Мы переходим к периоду сопоставления и синтеза (конвергенции) двух оценок. Оказалось, что мы не только неточно переводили термин «справедливая стоимость» в МСО, но и неверно трактовали ФЗ-135 в части оспаривания оценок. Подобно тому, как мы исказили на 25 лет содержание статьи 4 ФЗ-135 о субъекте оценки (частная практика).

Т.к. собственник приходит в процесс оспаривания со своим отчетом (оценкой), то ГБУ должно ему противопоставить свою оценку (индивидуальную). Тем более, что вопрос о причинах расхождения КС и РС суды всегда интересовал.

А) Сопоставление двух оценок позволяет выявить «критические» параметры (различные и существенные), которые и породили разные значения стоимости.

Б) Обсуждение этих параметров и установление их действительных значений – задача экспертов. Попутно происходит сближение и взаимное обогащение трех ветвей ОД.

КЛЮЧЕВАЯ РОЛЬ ИНТЕРВАЛОВ СТОИМОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ФСО, В ПРОЦЕССЕ СОПОСТАВЛЕНИЯ 2-Х ОЦЕНОК

Если эксперты, формирующие позиции сторон спора, сформируют и интервалы стоимости, процесс синтеза (конвергенции) оценок будет облегчен и ускорен:

Стороны потеряют моральное право настаивать на точечном значении РС как единственно правильном. Тем самым будет подготовлена почва для компромисса.

Интервалы позволяют согласовать результаты, полученные в рамках подходов к оценке с учетом неопределенностей и устойчивости моделей стоимости

Только интервалы позволяют оценить степень отличия результатов двух оценок.

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗАДАЧА МЕЖДИСЦИПЛИНАРНАЯ

К решению этой задачи подключены или готовы подключиться юристы, математики, архитекторы, инженеры, сметчики, отраслевые специалисты. Среди сотрудников ГБУ ЛО специалисты, имеющие ученые степени по экономике, строительству, математике, праву.

Частные задачи. Организация взаимодействия экспертов (комиссии, конференции). Роль ГБУ как организатора процесса. Пример: комиссия Жуковского – Мягкова - Онищенко в Городском суде СПб. Дополнительная экспертиза вместо повторной (опыт АС). Другие формулировки вопросов, на которые отвечают эксперты. В чем причины расхождения двух и более стоимостей? Какова в связи с этим справедливая стоимость?

Развитие математического моделирования ОН и поселений. Обработка больших массивов информации. Создание базы знаний на основе информации, накопленной в Росреестре. Учет в стоимости реального технического состояния зданий и сооружений. Учет современных достижений архитектуры и строительной науки для формирования объектов замещения т др.

Важно отметить, что эти задачи можно решать уже сегодня. Они не требуют изменения законодательства. ФСО 2 дает возможность использовать справедливую стоимость в трактовке МСО (или равновесную стоимость) уже сегодня. Хотя МУ менять необходимо.

ВСЕГО ТРИ ССЫЛКИ

Р. Таллер, К. Санстейн «Nudge. Архитектура выбора. Как улучшить наши решения о здоровье, благосостоянии и счастье?». Роль государства – подталкивание людей к правильным решениям. А лучше подтягивание! КС как рекомендуемая цена.

Ричард Нисбетт «Мозгоускорители. Как научиться эффективно мыслить, используя приемы из разных наук». Взгляды учетого-психолога. Фундаментальная ошибка атрибуции в Америке и в Азии.

Табакова С.А., Козырь Ю.В., Нейман Е.И., Слуцкий А.А. Методологические проблемы оценки стоимости недвижимого имущества в настоящее время – в чем суть конфликта и пути его преодоления.

Не только решение актуальных задач защиты добросовестных и квалифицированных оценщиков, но решение задачи синтеза теории управления стоимостью и качеством.

Мнение проектировщика: альтернативные варианты + критерии сопоставления. Инструмент ранжирования.

Окно возможностей – это короткий, часто мимолетный период времени, в течение которого можно предпринять редкое и желаемое действие.