

УДК 332.62:311

DOI 10.33764/2411-1759-2024-29-3-177-191

О роли статистических показателей развития территории в государственной кадастровой оценке

А. В. Пылаева¹, О. В. Кольченко²

¹ Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет,
г. Нижний Новгород, Российская Федерация

² ООО «Группа комплексных решений», г. Нижний Новгород, Российская Федерация

e-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Аннотация. Авторами статьи рассмотрено актуальное состояние информационного обеспечения процессов определения кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений. Особое внимание уделено анализу роли официальных статистических показателей для автоматизации выполнения работ по государственной кадастровой оценке (ГКО). Обобщены требования главного методического документа по ГКО, касающиеся необходимости использования информации статистического характера специалистами бюджетных учреждений, наделенных полномочиями по расчету кадастровой стоимости. Исследована практика применения показателей социально-экономического развития территорий субъектов Российской Федерации при проведении работ по кадастровой оценке земельных участков в 2022 г. и зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в 2023 г. Выполненный анализ позволил выявить ряд насущных проблем, связанных с использованием указанных показателей в сфере ГКО, и предложить возможные направления их решения. Сделанные выводы особенно актуальны в условиях создания подсистемы рынка недвижимости в составе Национальной системы пространственных данных.

Ключевые слова: государственная статистика, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, Национальная система пространственных данных, объекты недвижимости, социально-экономическое развитие, статистические показатели

Введение и актуальность исследования

7 июня 2022 г. постановлением Правительства РФ было утверждено Положение о федеральной государственной информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее – ФГИС ЕЦП НСПД) [1]. А спустя чуть более года (6 июля 2023 г.) были внесены изменения [2] в указанный документ, которые вступили в силу 1 января 2024 г.

До 2024 г. в Положении о ФГИС ЕЦП НСПД (далее – Положение) в п. 3 содержался перечень из шести основных функций, которые должна выполнять рассматриваемая система. Данный список был дополнен еще одной функцией, заключающейся в ведении фонда данных государственной кадастровой оценки, а также в выполнении работ по ГКО в автоматизированном режиме.

Кроме того, в 2024 г. начало действовать изменение, связанное с включением в состав информации, которую предусматривается п. 19 Положения размещать в системе, сведений, применяемых для определения кадастровой стоимости (далее – КС) земельных участков (далее – ЗУ) и иных объектов недвижимости.

Для осуществления процесса государственной кадастровой оценки, которую выполняют созданные в субъектах РФ бюджетные учреждения (далее – ГБУ), необходима различного рода информация, в том числе статистического характера. Непосредственно установлению кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее также – ОНС), помещений, земельных участков, машино-мест предшествует этап подготовки к проведению ГКО. В ходе такого этапа ГБУ должны собрать данные в объеме, позволяющем определить КС указанных объектов в соответ-

ствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [3] и приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания о ГКО) [4], из многообразных источников, в том числе посредством отправки запросов в федеральные органы исполнительной власти и иные органы, а также в организации.

Следует отметить, что согласно п. 17 Положения, обмен сведениями между ФГИС ЕЦП НСПД и другими информационными системами осуществляется по результатам заключения оператором ФГИС ЕЦП НСПД с поставщиками информации соглашения.

Подчеркнем, что вышеуказанным оператором выступает публично-правовая компания «Роскадастр» [5, 6], а ее учредителем – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Статистические данные, имеющие статус официальных, в нашей стране создаются Федеральной службой государственной статистики (далее – Росстат), которая является федеральным органом исполнительной власти и находится в ведении Министерства экономического развития РФ.

Государственная статистика в России представляет собой целостную систему, а ее структура базируется на сочетании центрального аппарата с территориальными органами Росстата, сформированными в каждом субъекте РФ.

В ноябре 2023 г. при обсуждении стратегии развития Росстата до 2030 г. Председателем Правительства РФ было отмечено следующее: «В современном мире, когда потоки сведений непрерывно увеличиваются – и по скорости, и по объему – работа с данными приобретает все большее значение. Поэтому очень важно, чтобы пользователи получали объективную и актуальную информацию. Главные требования к ней – это качество, достоверность и оперативность» [7].

Для выполнения своих функций Росстат осуществляет информационное взаимодействие, сотрудничество с различными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов

Российской Федерации, организациями, высшими учебными заведениями.

В настоящее время действует приказ Минэкономразвития России от 19 апреля 2021 г. № 205 «Об утверждении примерной формы соглашения об информационном взаимодействии» [8], в котором указано, что «для реализации ... Соглашения обе Стороны организуют по согласованному перечню и форме представление официальной статистической информации».

По данным, представленным на официальном сайте Росстата [9], подписаны соглашения между Федеральной службой государственной статистики и восемнадцатью федеральными органами исполнительной власти, среди которых, например:

- Федеральная налоговая служба;
- Федеральная таможенная служба;
- Федеральное казначейство;
- Счетная палата Российской Федерации;
- Министерство промышленности и торговли Российской Федерации;
- Центральный банк Российской Федерации;
- Министерство науки и высшего образования;
- Министерство энергетики Российской Федерации;
- Федеральная служба по интеллектуальной собственности.

В мае 2022 г. Росреестр и Росстат также подписали соглашение об информационном взаимодействии [10].

Согласно докладу руководителя Федеральной службы государственной статистики «Итоги деятельности за 2022 год и задачи на 2023 год»:

- «с Росреестром разработан протокол межведомственного взаимодействия по предоставлению системы показателей из единого государственного реестра недвижимости для оценки показателей сектора домашних хозяйств и совершенствования расчетов стоимостной оценки жилой и нежилой недвижимости в балансе активов и пассивов;

– подготовлен протокол к соглашению с Росреестром об информационном взаимодействии в части получения данных о ценах на жи-

лую и нежилую недвижимость из Единого государственного реестра недвижимости» [11].

На текущий момент в Единой межведомственной информационно-статистической системе (далее – ЕМИСС), введенной в эксплуатацию приказом Минкомсвязи России и Росстата от 16 ноября 2011 г. № 318/461 [12], содержится 8 238 показателей, сформированных более 60 ведомствами, в том числе Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

В состав данных, сформированных Росреестром и представленных в ЕМИСС, входит следующая информация:

- о достижении целей устойчивого развития Российской Федерации (1 показатель);
- о государственной регистрации прав (15 показателей);
- о ведении единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и сводного государственного реестра арбитражных управляющих (4 показателя);
- о федеральном государственном земельном контроле (надзоре) (24 показателя);
- об осуществлении федерального государственного контроля (надзора) (5 показателей);
- об осуществлении лицензирования отдельных видов деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации (4 показателя);
- о площади и кадастровой стоимости земельных участков, дате ее определения (1 показатель);
- для ведения мониторинга оценки эффективности управления федеральным имуществом (18 показателей);
- о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям (26 показателей).

Из вышеприведенного перечня информации видно, что в целом Росреестр предоставляет Росстату 98 показателей, в том числе данные о результатах ГКО земельных участков в виде одного показателя (суммарная кадастровая стоимость всех ЗУ в разрезах субъектов РФ и категорий земель).

Что же касается регламентированного перечня официальной статистической информации, подлежащей передаче Росстатом в Росре-

естр, то на данный момент сведений о его наличии в открытом доступе найти не удалось.

Как было указано выше, с 2024 г. одной из функций ФГИС ЕЦП НСПД будет являться автоматизация выполнения государственной кадастровой оценки.

В связи с вышеизложенным актуально провести исследование и обобщить положения Методических указаний о ГКО, в которых прямо или косвенно обозначена необходимость применения тех или иных статистических данных в рамках проведения государственной кадастровой оценки.

Кроме того, не менее важно проанализировать современную практику использования специалистами ГБУ статистической информации в целях расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Проведенный анализ позволит сформировать представление о том, на какие конкретные официальные сведения статистического характера возникает спрос у работников ГБУ при выполнении ими полномочий в сфере ГКО, а также выявить наличие проблем, связанных с применением таких сведений в рассматриваемых целях. Структурированное понимание потребностей в статистических данных, возникающих у специалистов по определению КС земельных участков и их улучшений, может быть полезным при принятии решений о направлениях развития информационного взаимодействия ФГИС ЕЦП НСПД с информационными системами Росстата.

Информационная база исследования

Информационная основа исследования включает отчеты (в количестве 20 штук) об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, которая была проведена на территории 85 субъектов РФ в 2022 г. Кроме того, в 2023 г. выполнялись работы по ГКО зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, расположенных в вышеуказанном количестве регионов России.

Специалистами ГБУ составлены отчеты по результатам определения ими кадастровой стоимости улучшений земельных участков, 20 из которых также выступили информационной базой данной статьи.

Доступ к отчетам, составленным в электронном виде, является открытым для всех заинтересованных лиц и осуществляется на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» [13].

Авторам было важно, чтобы выборка указанных документов охватила все федеральные округа России, но в рамках каждого из них в целях проведения исследования отчеты об итогах ГКО объектов недвижимости на

территории субъектов РФ отбирались в произвольном порядке.

Результаты и их обсуждение

Результаты выявления и анализа положений Методических указаний о ГКО, в которых указана целесообразность применения статистических данных в рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, приведены в табл. 1.

Таблица 1

Результаты выявления и анализа положений Методических указаний о ГКО, в которых указана целесообразность применения статистических данных

Раздел и пункт Методических указаний о ГКО	Статистические данные, необходимые для выполнения пункта	Цели использования статистических данных
Раздел IV, п. 26.1	Показатели социально-экономического развития РФ, субъектов РФ и их муниципальных образований	Формирование обзора «факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе экономических, социальных» [4]
Раздел V, п. 27–32		Использование в качестве ценообразующих факторов (далее – ЦОФ)
Раздел VI, п. 40.1	Показатели социально-экономического развития субъектов РФ и их муниципальных образований	Разделение территории субъекта РФ на части в целях осуществления оценочного зонирования
Раздел VII, п. 46.4		Разделение территории субъекта РФ на «развитые центры субъекта» РФ и «территории с низким уровнем социально-экономического развития» [4] при построении модели накопления физического износа
Раздел VII, п. 47.2	Численность населения в населенных пунктах субъектов РФ	Выбор значений ставки капитализации по данным Приложения № 11 к Методическим указаниям о ГКО
Раздел IX, п. 56.1	Численность населения в населенных пунктах субъектов РФ	Проведение группировки оцениваемых объектов недвижимости
Раздел X, п. 57.4.3	Данные о затратах семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и аналогичных затратах в натуральном выражении	Определение «затрат на единицу площади ... на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции» [4]
Раздел X, п. 57.6	Данные об урожайности плодово-ягодной продукции	Расчет валового дохода многолетних насаждений
Раздел XII, п. 68	Показатели социально-экономического развития субъектов РФ и их муниципальных образований	Выбор значений корректировок на условия рынка по данным Приложения № 12 к Методическим указаниям о ГКО

Данные табл. 1 иллюстрируют, что более чем в половине разделов Методических указаний о ГКО встречается предписание о необходимости применения статистической информации на различных этапах выполнения работ по государственной кадастровой оценке. Особенно часто можно увидеть указания на обязанность специалистов ГБУ собирать, анализировать, учитывать показатели социально-экономического развития РФ, субъектов РФ и их муниципальных образований, причем следует отметить, что данные показатели не конкретизированы в большинстве пунктов Методических указаний о ГКО, где о них идет речь. Например, в рассматриваемом документе содержатся такие словосочетания, как «социально-экономическое развитие» (пп. 26.1, 40.1, 46.4), «стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития» (п. 40.1), «социально-экономическая ситуация» (пп. 47.2, 68).

Обратившись к официальному сайту Росстата, а именно к разделу «Публикации, характеризующие социально-экономическое положение субъектов РФ» [14], можно составить представление о том, какие показатели отражают ситуацию регионов России в экономической и социальной сферах. В документе «Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов РФ», опубликованном в рассматриваемом разделе, содержатся данные показатели, которых насчитывается более 50.

Следует также отметить, что специалисты ГБУ, согласно Методическим указаниям о ГКО, должны анализировать показатели социально-экономического развития не только субъекта РФ, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, но и каждого его муниципального образования.

В соответствии с п. 1.33 «Муниципальная статистика» распоряжения Правительства РФ «Об утверждении Федерального плана статистических работ» от 6 мая 2008 г. № 671-р [15] Росстат осуществляет работы по формированию статистических показателей муниципальных образований. База данных показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования, размещена в открытом доступе

на официальном сайте Росстата в разделе «Статистика / Официальная статистика / Базы данных». В ней содержится в разрезе муниципальных районов, городских округов субъектов РФ порядка 180 различных показателей по более чем 20 разделам, таким как территория, население, занятость и заработная плата, социальная поддержка населения, здравоохранение, образование, сельское хозяйство, деятельность предприятий, строительство жилья, розничная торговля и общественное питание и др.

В ситуации наличия такого большого количества статистических величин, которые все подходят под понятия «показатели социально-экономического развития», «показатели социально-экономической ситуации», встречающиеся в Методических указаниях о ГКО, специалисты ГБУ в каждом регионе России вынуждены самостоятельно делать выбор в пользу того, какой набор данных использовать в целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. И решение одной из проблем в сфере ГКО, такой как применение «неверифицированных и разрозненных методик проведения расчетов», отмеченной в государственной программе «Национальная система пространственных данных» [16], в условиях отсутствия единого нормативно закреплённого алгоритма учета данных о социально-экономическом развитии субъектов РФ, а также конкретного перечня официальных статистических показателей, обязательных к анализу работниками ГБУ, становится затруднительным.

Результаты анализа практики использования статистических показателей при выполнении работ по ГКО земельных участков в 2022 г. и зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест в 2023 г. приведены в табл. 2, 3 и табл. 4, 5 соответственно.

Поскольку в Методических указаниях о ГКО, в приложении № 3, содержится примерный перечень ценообразующих факторов, от применения которых (согласно п. 27 данного документа) в целях расчета кадастровой стоимости специалисты ГБУ могут отказаться, лишь описав объективные причины такого отказа, то авторы настоящей статьи посчитали целесообразным включить в табл. 2–5 отметки

о том, включен ли конкретный статистический показатель в вышеупомянутый перечень ЦОФ или нет. Такая информация позволит наглядно отразить отдельные проблемные моменты в методическом обеспечении государственной кадастровой оценки, заключающиеся в том, что

в указанном приложении № 3 содержатся статистические показатели, которые в абсолютном большинстве субъектов РФ не применяются в целях ГКО, и, напротив, отсутствуют наиболее часто используемые на практике величины статистического характера [17–23].

Таблица 2

Применение статистических показателей (с территориальной разрезностью по субъектам РФ) при проведении работ по ГКО в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Показатель	Включен ли в перечень ЦОФ	Количество субъектов РФ, в которых использован показатель (в скобках – доля в процентах)
Территориальная разрезность показателя: по субъектам РФ		
Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями	Нет	19 (95 %)
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг) по различным видам экономической деятельности	Нет	13 (65 %)
Индексы потребительских цен на товары и услуги	Нет	10 (50 %)
Индексы цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию	Нет	9 (45 %)
Средние цены на промышленные товары и услуги, приобретенные сельскохозяйственными организациями	Нет	5 (25 %)
Рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности	Нет	4 (20 %)
Индексы цен производителей на отдельные виды промышленных товаров	Нет	4 (20 %)
Индексы цен на промышленные товары и услуги, приобретенные сельскохозяйственными организациями	Нет	4 (20 %)
Индексы цен на рынке жилья	Нет	2 (10 %)
Индексы тарифов на грузовые перевозки	Нет	2 (10 %)
Индексы цен производителей на строительную продукцию	Нет	1 (5 %)

Данные табл. 2, 3 свидетельствуют о том, что чаще всего (в исследуемой выборке) в процессе ГКО земельных участков в 2022 г. применялись такие показатели, как численность населения в муниципальных образованиях, населенных пунктах субъектов РФ и средние цены производителей сельскохозяйственной продукции в субъектах РФ. Указанные цены были включены специалистами ГБУ в расчет исклю-

чительно в рамках применения доходного подхода для определения кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, в то время как области (или их совокупность) использования значений численности населения разнятся от региона к региону.

Но в целом на основе анализа отчетов об итогах государственной кадастровой оценки

ЗУ можно выделить следующие виды работ, для выполнения которых был задействован в том числе вышеназванный показатель демографической статистики:

– формирование групп объектов недвижимости;

– проведение оценочного зонирования;
– расчет корректировки на местоположение;
– построение статистических (регрессионных) моделей.

Таблица 3

Применение статистических показателей (с территориальной разрезностью по муниципальным образованиям, населенным пунктам субъектов РФ) при проведении работ по ГКО в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Показатель	Включен ли в перечень ЦОФ	Количество субъектов РФ, в которых использован показатель (в скобках – доля в процентах)
Территориальная разрезность показателя: по муниципальным образованиям, населенным пунктам субъектов РФ		
Численность населения	Нет	19 (95 %)
Территориальная разрезность показателя: по муниципальным образованиям субъектов РФ		
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников	Нет	10 (50 %)
Объем инвестиций в основной капитал	Нет	3 (15 %)
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами	Нет	3 (15 %)
Оборот розничной торговли	Нет	2 (10 %)
Товарооборот на одного человека	Да	1 (5 %)
Плотность населения	Нет	1 (5 %)
Среднемесячный размер субсидий на одну семью	Нет	1 (5 %)
Объем промышленного производства	Нет	1 (5 %)
Объем сельскохозяйственного производства	Нет	1 (5 %)
Доходы местного бюджета, фактически исполненные	Нет	1 (5 %)
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя	Нет	1 (5 %)
Число организаций по видам экономической деятельности	Нет	1 (5 %)
Протяженность автодорог общего пользования местного значения, находящихся в собственности муниципального образования	Нет	1 (5 %)
Объем реализации платных услуг населению	Нет	1 (5 %)
Ввод в действие жилых домов	Нет	1 (5 %)
Уровень безработицы	Нет	1 (5 %)
Количество индивидуальных предпринимателей	Нет	1 (5 %)
Уровень цен потребительской корзины	Да	0 (0 %)

В таблице приложения № 6 к Методическим указаниям о ГКО для всех десяти функциональных групп улучшений земельных участков (объектов капитального строительства) в качестве наиболее весомого подхода отмечен затратный, при использовании которого «определение КС осуществляется путем суммирования затрат на создание указанных объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа, функционального и экономического устареваний» [24]. Учитывая данный факт, а также то, что в рамках затратного подхода в практике государственной кадастровой оценки показатели, формируемые Росстатом, применяются чаще всего для расчета именно экономического устаревания объектов недвижимости, то в табл. 4, 5 авторы настоящей статьи включили сведения о количестве субъектов РФ (в исследуемой выборке), в которых был использован конкретный официальный показатель статистиче-

ского характера для расчета указанного устаревания.

По данным табл. 5 можно заключить, что показатель «численность населения» (так же, как и в случае с ГКО ЗУ, проведенной в 2022 г.) находится на первом месте по частоте применения в исследуемой выборке отчетов, составленных по результатам определения кадастровой стоимости улучшений земельных участков в 2023 г.; он использовался во всех субъектах РФ (в указанной анализируемой выборке).

Стоит отметить, что все вышеперечисленные области его применения характерны и для процесса ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест, выполненной в 2023 г. Однако в рамках определения КС данных объектов недвижимости показатели численности населения по муниципальным образованиям, населенным пунктам регионов России были еще использованы и для расчета внешнего (экономического) устаревания этих объектов (в 80 % субъектов РФ).

Таблица 4

Применение статистических показателей (с территориальной разрезностью по субъектам РФ) при проведении работ по ГКО в 2023 г. (в исследуемой выборке)

Показатель	Включен ли в перечень ЦОФ	Количество субъектов РФ, в которых использован показатель (в скобках – доля в процентах)	
		в целом	в том числе для расчета экономического устаревания (ЭУ)
Территориальная разрезность показателя: по субъектам РФ			
Индексы потребительских цен на товары и услуги	Нет	2 (10 %)	1 (5 %)
Средние цены на первичном рынке жилья	Нет	2 (10 %)	0 (0 %)
Средние цены на вторичном рынке жилья	Нет	2 (10 %)	0 (0 %)
Объем инвестиций в основной капитал	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Миграционный прирост населения	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Индексы цен на рынке жилья	Нет	1 (5 %)	0 (0 %)
Индексы цен производителей на строительную продукцию	Нет	1 (5 %)	0 (0 %)

Таблица 5

Применение статистических показателей (с территориальной разрезностью по муниципальным образованиям, населенным пунктам субъектов РФ) при проведении работ по ГКО в 2023 г. (в исследуемой выборке)

Показатель	Включен ли в перечень ЦОФ	Количество субъектов РФ, в которых использован показатель (в скобках – доля в процентах)	
		в целом	в том числе для расчета экономического устаревания (ЭУ)
Территориальная разрезность показателя: по муниципальным образованиям, населенным пунктам субъектов РФ			
Численность населения	Нет	20 (100 %)	16 (80 %)
Территориальная разрезность показателя: по муниципальным образованиям субъектов РФ			
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников	Нет	15 (75 %)	13 (65 %)
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Промышленное производство»	Нет	2 (10 %)	2 (10 %)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Сальдированный финансовый результат деятельности организаций	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Сельское хозяйство»	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Ввод в действие жилых домов	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «Транспортировка и хранение»	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Оборот розничной торговли	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Объем услуг, выполненных по виду деятельности «Курортно-туристский комплекс»	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Среднесписочная численность работников	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Уровень безработицы	Нет	1 (5 %)	1 (5 %)
Товарооборот на одного человека	Да	0 (0 %)	0 (0 %)
Уровень цен потребительской корзины	Да	0 (0 %)	0 (0 %)

Что касается такого показателя, как «среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников», то он (как видно из

табл. 5) занимает второе место (в исследуемой выборке) по частоте применения среди других официальных статистических данных

в рамках проведения работ по ГКО в 2023 г. В 75 % регионов России был использован данный показатель в целях ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС, машино-мест, в том числе в 65 % субъектов РФ – для определения экономического устаревания объектов недвижимости. Как следует из табл. 3, в достаточно большом проценте субъектов РФ (в 50 %) значения среднемесячной заработной платы специалисты ГБУ применяли и в целях определения кадастровой стоимости земельных участков в 2022 г.

Проведенное ранее исследование (анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при выполнении работ по государственной кадастровой оценке на территории РФ в 2018–2019 гг.) показало, что «утвер-

ждение Методических указаний о ГКО ... в 2017 году к достижению единообразия в определении экономического устаревания не привело» [25].

Данные табл. 4, 5 свидетельствуют о том, что для ГКО улучшений земельных участков, выполненной в 2023 г., также характерна разрозненность примененной статистической информации для определения внешнего устаревания.

Отдельно, в качестве еще одного подтверждения отсутствия единого подхода среди специалистов ГБУ в настоящее время к выбору показателей для расчета ЭУ, приведем в табл. 6 несколько наборов различных показателей, которые были использованы в ряде субъектов РФ для указанного расчета в целях ГКО объектов недвижимости в 2023 г.

Таблица 6

Примеры наборов показателей, которые использовались для расчета экономического устаревания объектов недвижимости при проведении работ по ГКО в 2023 г.

Субъект РФ	Набор показателей, который использовался для расчета экономического устаревания
Вологодская область	Численность населения в населенных пунктах, муниципальных образованиях
	Среднемесячная заработная плата в муниципальных образованиях
	Среднее значение стоимости 1 м ² жилого помещения в населенных пунктах, муниципальных образованиях
Новосибирская область	Статус населенного пункта
	Специализация населенного пункта
	Численность населения в населенных пунктах
	Расстояние от населенного пункта до административного центра субъекта РФ
	Расстояние от населенного пункта до административного центра муниципального образования
	Инженерная инфраструктура населенного пункта
	Транспортная инфраструктура населенного пункта
	Среднемесячная заработная плата в муниципальных образованиях
Республика Дагестан	Уровень цен на недвижимость по населенным пунктам
	Численность населения в населенных пунктах, муниципальных образованиях
	Расстояние от населенного пункта до федеральной автодороги
	Расстояние от населенного пункта до административного центра муниципального образования
	Наличие автотранспортного сообщения
	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы
	Расстояние от населенного пункта до железнодорожной станции
Астраханская область	Средняя заработная плата в регионе
	Средняя заработная плата по России
	Средняя заработная плата в отрасли

Выполненное исследование показало, что не наблюдалось и единообразия среди специалистов ГБУ субъектов РФ в выборе показателей для расчета корректировки на местоположение объектов недвижимости и для проведения оценочного зонирования.

В государственной программе «Национальная система пространственных данных» [16] обозначено в качестве одного из недостатков в сфере ГКО отсутствие единой платформы «информационного взаимодействия всех участников государственной кадастровой оценки, включая правообладателей объектов недвижимости, основных источников ценообразующих факторов..., агрегаторов рыночной информации и др.».

В контексте темы статьи можно привести следующие примеры подтверждения указанной проблемы.

Государственное бюджетное учреждение каждого региона России по-своему подходило к принятию решения о том, каким способом получить необходимую информацию статистического характера, а также к выбору ее источника.

Можно выделить следующие способы получения статистических данных, к которым прибегали работники ГБУ:

1) составление и отправка письма-запроса о предоставлении необходимой информации в адрес Росстата или иные ведомства;

2) обращение к официальным сайтам федеральных органов исполнительной власти.

Кроме того, следует отметить, что даже в том случае, если специалисты ГБУ различных субъектов РФ применяли в целях ГКО один и тот же статистический показатель и выбирали единый способ его получения (например, второй из вышеуказанного списка), то виды источников информации различались от региона к региону. Так, к примеру, одни ГБУ использовали в качестве источника Единую межведомственную информационно-статистическую систему (базу данных ЕМИСС), вторые – раздел сайта Росстата «Главная страница/Статистика/Официальная статистика», третьи – раздел сайта Росстата «Главная страница/Статистика/Муниципальная статистика», четвертые – доклады о социально-экономическом положении субъ-

екта РФ, пятые – официальные сайты не Росстата, а иных ведомств.

Заключение

В настоящее время в России выполняются работы по созданию единого для всей страны программного обеспечения для осуществления специалистами ГБУ своих полномочий в области государственной кадастровой оценки, призванного повысить качество ее проведения. В состав таких полномочий входит в том числе непосредственно определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также подготовка к ГКО, осуществляемая на постоянной основе.

Между тем представляется, что даже если будет достигнут высокий уровень автоматизации алгоритмов расчета кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений, то отсутствие унифицированного подхода к сбору сведений, единого информационного пространства системы государственной кадастровой оценки, недостаточная детализация статистических и иных показателей в ее методической базе могут стать препятствиями для получения ожидаемого результата от осуществления цифровой трансформации сферы ГКО, на пути к совершенствованию организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений.

Для преодоления выявленных недостатков информационного и методического обеспечения ГКО в контексте данной статьи можно предложить следующие рекомендации:

– конкретизировать официальные статистические показатели, обязательные к рассмотрению специалистами ГБУ;

– разработать и установить единый алгоритм учета сведений о социально-экономическом развитии субъектов РФ в целях ГКО;

– обеспечить составление и нормативное закрепление унифицированного перечня данных, которые могли бы выступать в качестве информационной базы для расчета экономического устаревания объектов недвижимости;

– внести изменения и дополнения в приложение № 3 («Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков

и зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест для целей определения кадастровой стоимости») к Методическим указаниям о ГКО на основе результатов анализа практики выполнения работ по государственной кадастровой оценке;

– детализировать регламент информационного обмена между Росреестром и Росстатом посредством внесения в соглашение об информационном взаимодействии списка статистических показателей, представляемых Росстатом в Росреестр.

Решение вопросов совершенствования информационного взаимодействия участников процесса ГКО, которое должно проходить параллельно с уже запущенным процессом создания программного обеспечения кадастровой оценки на федеральном уровне, будет способствовать в том числе достижению ситуации, при которой в рамках территориальных единиц, имеющих идентичный уровень развития рынка недвижимости, сопоставимые земельные участки и их улучшения будут иметь сопоставимую кадастровую стоимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О федеральной государственной информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 07.06.2022 № 1040. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 06.07.2023 № 1109. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О публично-правовой компании «Роскадастр» [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Мартынова Е. В. Структурная модель национальной системы пространственных данных Российской Федерации // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2023. – Т. 2, № 2 (134). – С. 84–92.

7. В Правительстве обсудили стратегию развития Росстата до 2030 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.economy.gov.ru/material/news/v_pravitelstve_obsudili_strategiyu_razvitiya_rosstata_do_2030_goda.html.

8. Об утверждении примерной формы соглашения об информационном взаимодействии [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 19.04.2021 № 205. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Реестр соглашений Росстата [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Rsogl-2021.pdf>.

10. Росреестр и Росстат подписали соглашение о взаимодействии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-i-rosstat-podpisali-soglashenie-o-vzaimodeystvii/>.

11. Галкин С. С. Доклад «Итоги деятельности за 2022 год и задачи на 2023 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad-20042023.pdf>.

12. О вводе в эксплуатацию единой межведомственной информационно-статистической системы [Электронный ресурс] : приказ Минкомсвязи России и Росстата от 16.11.2011 № 318/461. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.
14. Публикации, характеризующие социально-экономическое положение субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/11109>.
15. Об утверждении Федерального плана статистических работ [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства РФ от 06.05.2008 № 671-р. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 № 2148. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
17. Аврунев Е. И., Козина М. В., Попов В. К. Исследование факторов стоимости земель урбанизированных территорий // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 130–142.
18. Дубровский А. В., Ильиных А. Л., Малыгина О. И. и др. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–169.
19. Лосева Е. Н. Исследование влияния неоднородной городской среды на кадастровую стоимость земельных участков // Вестник СГУГиТ. – 2022. – Т. 27, № 2. – С. 184–194.
20. Лосева Е. Н., Митрофанова Н. О. О применении искусственных нейронных сетей при государственной кадастровой оценке земельных участков // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 5. – С. 180–190.
21. Махт В. А., Карпова О. А., Артамонова С. Ф. Моделирование кадастровой стоимости земель садоводческих объединений Республики Крым // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25, № 2. – С. 209–221.
22. Пальцева Д. Е., Козина М. В. Перспективы цифровой трансформации механизмов государственной кадастровой оценки // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 7 : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. Т. 7, № 2. – С. 185–192.
23. Подрядчикова Е. Д., Гилева Л. Н., Дубровский А. В. Корреляционно-регрессионный анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости и ценообразующих факторов (на примере земельных участков города Тюмени, предназначенных для индивидуальной жилой застройки) // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25, № 1. – С. 274–289.
24. Пылаева А. В., Кольченко О. В. Применение справочников стоимости строительства в задачах государственной кадастровой оценки: практика, проблемы, перспективы // Финансовая экономика. – 2022. – № 12. – С. 138–143.
25. Пылаева А. В. Определение экономического устаревания в кадастровой оценке недвижимости // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика : материалы IX региональной научно-практической конференции, (Нижний Новгород, 01–30 декабря 2020 г.). – Н. Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. – С. 46–50.

Об авторах

Алена Владимировна Пылаева – доктор экономических наук, профессор кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра.

Ольга Владимировна Кольченко – оценщик первой категории.

Получено 07.02.2024

© А. В. Пылаева, О. В. Кольченко, 2024

On the role of statistical indicators of territory development in the state cadastral valuation

A. V. Pylaeva^{1✉}, O. V. Kolchenko²

¹ Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Nizhny Novgorod, Russian Federation

² LLC «Group of Integrated Solutions», Nizhny Novgorod, Russian Federation

e-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Abstract. The authors of the article examined the current state of information support for the processes of determining the cadastral value of land plots and their improvements. Particular attention is paid to the analysis of the role of official statistical indicators for automating the work on state cadastral valuation (SCV). The requirements of the main methodological document on state bonds concerning the need to use statistical information by specialists of budgetary institutions empowered to calculate cadastral value are summarized. The practice of using indicators of socio-economic development of territories of constituent entities of the Russian Federation when carrying out work on cadastral valuation of land plots in 2022 and buildings, structures, premises, unfinished construction projects, parking spaces in 2023 has been studied. The analysis made it possible to identify a number of pressing problems associated with the use of these indicators in the field of state bonds, and to propose possible directions for solving them. The conclusions drawn are especially relevant in the context of the creation of a subsystem of the real estate market as part of the National Spatial Data System.

Keywords: state statistics, cadastral valuation, cadastral value, National Spatial Data System, real estate, socio-economic development, statistical indicators

REFERENCE

1. Decree of the Government of the Russian Federation of June 7, 2022 No. 1040. On the federal state information system “Unified Digital Platform “National Spatial Data System”. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Decree of the Government of the Russian Federation of July 6, 2023 No. 1109. On amendments to the Regulations on the federal state information system “Unified Digital Platform “National Spatial Data System”. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
3. Federal Law of July 3, 2016 No. 237–FZ. On state cadastral valuation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
4. Order of Rosreestr of August 4, 2021 No. P/0336. On approval of the Methodological Instructions for State Cadastral Valuation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
5. Federal Law of December 30, 2021 No. 448–FZ. On the public law company “Roskadastr”. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
6. Martynova, E. V. (2023). Structural model of the national spatial data system of the Russian Federation. *Jekonomika i upravlenie: problemy, reshenija [Economics and management: problems, solutions]*, 2(134), 84-92 [in Russian].
7. The Government discussed the development strategy of Rosstat until 2030. Retrieved from https://www.economy.gov.ru/material/news/v_pravitelstve_obsudili_strategiyu_razvitiya_rosstata_do_2030_goda.html [in Russian].
8. Order of the Ministry of Economic Development of Russia of April 19, 2021 No. 205. On approval of the approximate form of an agreement on information interaction. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
9. Register of Rosstat agreements. Retrieved from <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Rsogl-2021.pdf> [in Russian].

10. Rosreestr and Rosstat signed an agreement on cooperation. Retrieved from <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-i-rosstat-podpisali-soglashenie-o-vzaimodeystvii/> [in Russian].
11. Galkin, S. S. Report “Results of activities for 2022 and tasks for 2023”. Retrieved from <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad-20042023.pdf> [in Russian].
12. Order of the Ministry of Telecom and Mass Communications of Russia and Rosstat of November 16, 2011 No. 318/461. On the commissioning of a unified interdepartmental information and statistical system. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
13. State cadastral valuation data fund. Retrieved from https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO [in Russian].
14. Publications characterizing the socio-economic situation of the constituent entities of the Russian Federation. Retrieved from <https://rosstat.gov.ru/folder/11109> [in Russian].
15. Order of the Government of the Russian Federation of May 6, 2008 No. 671-r. On approval of the Federal Statistical Work Plan. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
16. Decree of the Government of the Russian Federation of December 1, 2021 No. 2148. On approval of the state program of the Russian Federation “National spatial data system”. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
17. Avrunev, E. I., Kozina, M. V., & Popov, V. K. (2018). Forming the value drivers of the urbanized territories lands. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 23(2), 130-142 [in Russian].
18. Dubrovsky, A. V., Ilyinykh, A. L., Malygina, O. I., Moskvina, V. N., & Vishnyakova, A. V. (2019). Analysis of price-forming factors impacting cadastral property value. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(2), 150-169. DOI 10.33764/2411-1759-2019-24-2-150-169 [in Russian].
19. Loseva, E. N. (2022). Study of the impact of a non-homogeneous urban environment on the cadastral cost of land plots. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 27(2), 184-194. DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-2-184-194 [in Russian].
20. Loseva, E. N., & Mitrofanova, N. O. (2021). Use of artificial neural networks in the state cadastral valuation of land plots. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 26(5), 180-190. DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-5-180-190 [in Russian].
21. Makht, V. A., Karpova, O. A., & Artamonova, S. F. (2020). Modeling cadastral value of associations of private gardeners’ lands of the Republic of Crimea. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 25(2), 209-221. DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-2-209-221 [in Russian].
22. Paltseva, D. E., & Kozina, M. V. (2023). Prospects for digital transformation of state cadastral valuation mechanisms. *Interjekspo Geo-Sibir' [Interexpo Geo-Siberia]*, 7(2), 185-192 [in Russian].
23. Podryadchikova, E. D., Gilyova, L. N., & Dubrovsky, A. V. (2020). The correlation and regression analysis of cadastral value of real estate objects and price-forming factors (on the example of land parcel of the Tyumen, intended for individual residence). *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 25(1), 274-289. DOI 10.33764/2411-1759-2020-25-1-274-289 [in Russian].
24. Pylaeva, A. V., & Kol'chenko, O. V. (2022). Application of construction cost handbooks for state cadastral evaluation: practice, problems, prospects. *Finansovaya jekonomika [Financial Economics]*, 12, 138-143 [in Russian].
25. Pylaeva, A. V. (2021). Determination of economic obsolescence in cadastral valuation of real estate. In *Sbornik materialov devjatoj regional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii: Kul'tura upravlenija territoriej: jekonomicheskie i social'nye aspekty, kadastr i geoinformatika [Proceedings of the 9th regional scientific and practical conference: Territory management culture: economic and social aspects, cadastre and geoinformatics]* (pp. 46–50). Nizhny Novgorod: NNGASU Publ. [in Russian].

Author details

Alena V. Pylaeva – D. Sc., Professor, Department of Geoinformatics, Geodesy and Cadastre.

Olga V. Kolchenko – Appraiser of the First Category.

Received 07.02.2024

© A. V. Pylaeva, O. V. Kolchenko, 2024