

## Особенности автоматизации государственной кадастровой оценки недвижимости на современном этапе

**О.В. Мокрушин**

руководитель научно-технического экспертного совета при Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке «АБУКО» (г. Севастополь)

**И.Б. Мельдебек**

председатель Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке «АБУКО» (г. Москва)

Олег Владимирович Мокрушин, poguda@gmail.com

Государственная кадастровая оценка в том виде, в котором она существует сегодня, зародилась с принятием Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной кадастровой оценке). При разработке этого закона, а также проектов его изменений были попытки вменить государству обязанность по предоставлению всем государственным бюджетным учреждениям (далее также – ГБУ) единого федерального программного продукта, позволяющего реализовать все полномочия, связанные с определением кадастровой стоимости. Необходимость такой единой платформы регулярно обсуждается на площадках различных конференций по государственной кадастровой оценке (см. [2, 3]).

Однако Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), столкнувшись с огромными проблемами при создании и внедрении федеральной государственной информационной системы ведения единого государственного реестра недвижимости, реально оценила свои возможности по разработке системы кадастровой оценки в столь короткие сроки и в 2016-м году отказалась от этой идеи (подробнее см. [4, 5]).

Между тем, как говорится, объекты оценки сами себя не оценят, и бюджетные уч-

реждения вынуждены прибегать к любым средствам в меру компетенции своих сотрудников и финансовых возможностей учредителя. В итоге одни учреждения вынуждены использовать в расчетах исключительно электронные таблицы Excel, другие – закупать устаревшее программное обеспечение, разработанное до принятия Закона о государственной кадастровой оценке, третьи – разрабатывать свои программные решения.

В 2018 году научно-техническим экспертным советом при Ассоциации «АБУКО» было принято решение о разработке абсолютно нового программного продукта, призванного автоматизировать все полномочия ГБУ, связанные с реализацией положений Закона о государственной кадастровой оценке. В разработке системы были задействованы представители сразу нескольких государственных учреждений. Основной целью создания программного обеспечения являлась автоматизация всех процессов, связанных с деятельностью бюджетного учреждения, наделенного полномочиями по государственной кадастровой оценке. К таким полномочиям относится не только определение кадастровой стоимости всех объектов недвижимости один раз в 4 года, но и ежедневная оценка вновь образованных объектов и объектов с изменившимися ха-

рактическими, оказание государственных услуг по предоставлению разъяснений, касающихся определения стоимости отдельных объектов, а также исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Разработанная в итоге автоматизированная система является, пожалуй, самым передовым программным продуктом в области государственной кадастровой оценки в Российской Федерации.

Уже на начальном этапе проектирования было понятно, что программное обеспечение для целей государственной кадастровой оценки – это весьма специфический продукт. Он должен сочетать и расчетный механизм, и геоинформационную систему, и базу данных характеристик объектов, а также обеспечивать возможность взаимодействия с потребителями результатов ГКО. Первоочередным вопросом при проектировании был выбор типа приложения. Рассматривались два варианта решения – десктопная версия и веб-приложение с доступом посредством тонкого клиента. В пользу первого варианта свидетельствовала простота разработки и доступность готовых решений. Второй вариант требовал разработки многих компонентов «с нуля», но зато выигрывал в технологичности и перспективности развития за счет использования передовых технологий программирования.

В результате была применена следующая структура программного комплекса. На сервере под управлением ОС Linux разворачивается база данных PostgreSQL и непосредственно само управляющее приложение, а доступ к нему осуществляется с любого удаленного компьютера посредством веб-браузера. Такая схема имеет много преимуществ:

1) требования к клиентским рабочим местам невысоки, можно работать в любой операционной системе (в том числе Linux, Android и iOS), так как все операции проводятся сервером;

2) отсутствует необходимость обновле-

ния приложения на клиентских местах, поскольку единственным местом, куда устанавливается приложение, также является сервер;

3) имеется возможность предоставления доступа неограниченному числу лиц, с ограничением прав (яркий пример – открытие доступа к отдельным разделам в режиме просмотра для специалистов центрального аппарата Росреестра, осуществляющих проверку отчетов об определении кадастровой стоимости и контроль деятельности бюджетного учреждения).

Рабочий функционал программного комплекса разрабатывался в точном соответствии с положениями Закона о государственной кадастровой оценке и требованиями методических указаний [6]. Основной задачей была поставлена автоматизация всех рутинных процессов бюджетного учреждения, при этом за кадастровым оценщиком остаются функции, которые никогда не сможет выполнить никакой программный комплекс.

В государственной кадастровой оценке, как и в любом ином наукоемком технологическом процессе, основная роль по принятию решений отводится специалисту, обладающему соответствующим уровнем квалификации. Программное обеспечение является инструментом, предоставляющим пользователю максимум данных, анализ которых позволит ему сделать правильные выводы и принять взвешенное решение. Совокупность таких решений, обработанных соответствующими алгоритмами системы, дает на выходе основной результат государственной кадастровой оценки – набор моделей оценки, описывающих оцениваемую территорию и вид объектов недвижимости.

Автоматизация процесса государственной кадастровой оценки выполняется по нескольким направлениям в соответствии с функциями бюджетного учреждения. Одной из важнейших таких функций является непрерывная подготовка к проведению государственной кадастровой оценки. От ка-

чества проведения такой работы во многом зависит результат кадастровой оценки, поэтому автоматизация процесса подготовки к ГКО играет немаловажную роль.

В рамках подготовки к проведению ГКО проводится целый ряд работ, в том числе сбор рыночной информации. Для реализации этой функции был разработан специальный модуль сбора рыночной информации. Кадастровый оценщик постоянно изучает все доступные ему источники рыночной информации, в первую очередь сайты объявлений о продаже недвижимости, а также результаты проведенных аукционов и местные печатные издания. В ряде случаев текст объявления не дает полной информации о характеристиках объекта недвижимости, поэтому оценщик не только анализирует его содержание, включая фотоснимки, также он имеет возможность позвонить по указанному в объявлении номеру телефона. Результатом анализа объявления является внесение в базу данных подробных сведений, а именно:

- код вида использования объекта недвижимости в соответствии с приложениями 1 и 2 к Методическим указаниям;
- кадастровый номер объекта недвижимости;
- значения всех ценообразующих факторов;
- координаты местоположения;
- скриншот, позволяющий идентифицировать источник получения информации.

Следующим этапом работы кадастрового оценщика является анализ собранных рыночных данных. По результатам анализа структурированной рыночной информации оценщик получает возможность проведения оценочного зонирования территории региона. Цель такого зонирования – выполнение требований Методических указаний, а полученные в результате ценовые зоны ложатся в основу очередного тура государственной кадастровой оценки. Выполнение этой функции невозможно без применения

геоинформационной системы, поэтому одним из направлений разработки является так называемый ГИС-модуль, одна из задач которого – оценочное зонирование территорий. По результатам такого зонирования можно делать выводы об активности различных сегментов рынка недвижимости. На основе полученных выводов кадастровый оценщик принимает решение о проведении группировки и применимости тех или иных методов определения кадастровой стоимости для каждой группы.

Помимо сбора и анализа рыночной информации, оценщик проводит оцифровку источников значений ценообразующих факторов. Собираемые сведения, как правило, достаются ему в разрозненном виде. К примеру, ресурсоснабжающие организации могут представить список своих абонентов в бумажном виде, а почвенные карты зачастую попадают в распоряжение бюджетного учреждения как сканированные картинки, да еще не в самом хорошем качестве. Все полученные сведения должны быть переработаны оценщиком и внесены в базу данных таким образом, чтобы они могли быть использованы для автоматического определения значений ценообразующих факторов. Для этих целей используются тот же ГИС-модуль или система справочных данных. И тут оценщик опять принимает решение – создать соответствующий ценообразующий слой в ГИС-модуле или новый справочник значений ценообразующего фактора. В любом случае внесение исходных данных проводится оценщиком, а затем определение значений ценообразующих факторов для объектов оценки и объектов-аналогов происходит в автоматическом режиме.

При проведении работ по кадастровой оценке важнейшей функцией является определение кода вида использования объекта недвижимости. И если 95 процентов всех объектов имеют стандартизованные наименования, позволяющие однозначно правильно присвоить код, в том числе применяя методы машинного обучения, то оставшиеся 5 процентов, такие как, напри-

мер, «эксплуатация здания», «под МСО», «ПБП» или «разрешенное использование не установлено», без суждения оценщика прокодировать невозможно. И это еще одна функция, которая не может быть возложена полностью на программное обеспечение.

Заполненная база данных рыночной информации и сведений о значениях ценообразующих факторов позволяет перейти непосредственно к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Руководствуясь результатами исследования рынка, оценщик принимает решение, каким образом провести группировку объектов и какие методы определения стоимости применять к каждой из них. В свою очередь, программа предоставляет полный инструментарий по применению каждого из методов в соответствии с методическими указаниями. Это и статистическое моделирование, и метод типового (эталонного) объекта, и метод сравнительной единицы затратного подхода, и моделирование на базе удельных показателей кадастровой стоимости. Предусматривается не только возможность настройки параметров каждого метода, но и внесение корректировок стоимости в зависимости от значений ценообразующих факторов. В результате для каждого объекта оценки в зависимости от его исходных данных (сведений из Единого государственного реестра недвижимости) определяются значения ценообразующих факторов, позволяющих, во-первых, отнести его к одной из оценочных групп, во-вторых, рассчитать его кадастровую стоимость, используя настроенные методы оценки.

Программное обеспечение кадастровой оценки автоматизирует такие процессы, как наполнение базы данных новыми сведениями, расчет значений ценообразующих факторов, а также определение кадастровой стоимости объектов с использованием этих данных и заранее подготовленных расчетных моделей. Эти действия не требуют вмешательства оператора. Однако далее лишь кадастровый оценщик может принять

итоговое решение – правильно или неправильно определена кадастровая стоимость каждого объекта. К примеру, изменение площади объекта в ряде случаев может влиять на размер удельного показателя кадастровой стоимости, если этот фактор используется в моделировании или группировке. В таких случаях оценщик должен убедиться, что изменение площади было корректно учтено при определении кадастровой стоимости. Если выявляется необходимость корректировки расчета стоимости, то оценщик отправляет такой объект на пересчет с уточненными параметрами. Лишь после того, как оценщик убеждается в корректности расчета каждого объекта оценки, он дает команду начать подготовку итоговых материалов. В этом случае система в автоматическом режиме готовит необходимые для передачи в орган регистрации прав xml-документы, а также акт определения стоимости.

Созданная в результате реализации всех задуманных идей региональная система кадастровой оценки не призвана самостоятельно выполнять всю кадастровую оценку, а является лишь инструментом в руках специалиста, своего рода продвинутым калькулятором, позволяющим автоматизировать основные производственные процессы. Все ключевые решения всегда принимает кадастровый оценщик, руководствуясь своим опытом и имеющимися знаниями.

Несмотря на единство методологии государственной кадастровой оценки, единая автоматизированная платформа для ее реализации до сих пор не существует. Авторам достоверно известно, что в настоящее время в структурах Росреестра вновь активно обсуждается вопрос о создании единого федерального программного комплекса по государственной кадастровой оценке. Сроки создания тестовой версии такой сложной системы могут составлять не менее двух лет. Далее последуют апробация в пилотных регионах и ее доработка до некоего финального продукта. По самым оптимистичным прогнозам, бюджет-

ные учреждения смогут проводить определение кадастровой стоимости земельных участков с применением нового единого федерального программного комплекса не ранее, чем в следующем едином цикле кадастровой оценки, который запланирован на 2026 год.

Накопленные знания и опыт при разработке и внедрении региональной автоматизированной системы кадастровой оценки уже сегодня позволяют применять ее в любом субъекте Российской Федерации. Масштабирование программного комплекса на федеральный уровень позволило бы создать единую систему обеспечения государственной кадастровой оценки не только в срок, но и на высоком технологическом уровне.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Грибовский С. В. Резолюция научно-практической конференции «ГКО-2020. Новые горизонты. Цифровизация». ГБУ ЛО

«Ленкадастр». URL: <https://lenkadastr.ru/Files/file/rezolyutsiya.pdf>

3. Резолюция Всероссийской научно-практической конференции «Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации 2018. Предварительные итоги». ГБУ ЛО «Ленкадастр». URL: [https://lenkadastr.ru/Files/file/rezolyutsiya\\_konferent sii\\_23\\_11\\_18-1.pdf](https://lenkadastr.ru/Files/file/rezolyutsiya_konferent sii_23_11_18-1.pdf)

4. Чистова В. Е. Росреестр не уложился в сроки при внедрении информационной системы ЕГРН. Счетная палата Российской Федерации. URL: <https://ach.gov.ru/news/rosreestr-ne-ulozhilsya-v-sroki-pri-vnedrenii-informacionnoj-sistemy-egrn-35987>

5. Росреестр завершил переход на централизованную систему ФГИС ЕГРН. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/rosreestr-zavershil-perekhod-na-tsentralizovannuyu-sistemu-fgis-egrn/>

6. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0336. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

\* \* \*



Единый  
ресурс  
застройщиков

## ДЕВЕЛОПЕРОВ ОТСТРАНЯТ ОТ УПРАВЛЕНИЯ СВОИМИ НОВОСТРОЙКАМИ, ВВЕДЕННЫМИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Такой возможности их лишает новый механизм создания системы управления многоквартирными домами, прописанный Минстроем в последней версии отраслевой Стратегии. Как ранее информировал портал EP3.RF, подготовленный Минстроем скорректированный проект «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» возлагает функции по обеспечению управления многоквартирными домами (МКД) не столько на жильцов или застройщиков, сколько на учрежденные региональными властями специальные структуры.

Как сообщают «Известия», ознакомившиеся с последней версией указанного проекта отраслевой Стратегии, речь идет о так называемых гарантирующих управляющих организациях (ГУО), которые будут назначаться региональными властями на основе конкурентных процедур. Такое назначение в соответствии с проектом документа будет осуществляться субъектом РФ не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию новостройки. Предполагается также, что в ведение ГУО перейдут и дома, оставшиеся без традиционных управляющих компаний по причине неэффективной работы последних. Проектом Стратегии-2030 предусмотрено внедрение единых стандартов по управлению и обслуживанию МКД. В качестве цели указано повышение качества услуг УК. При этом дома, где уже работают эффективные УК, изменения не затронут.

В документе не обозначен срок, на который будут назначаться ГУО, детальный механизм реализации предложенного механизма будет прописан в Постановлении Правительства, уточнила доцент Финансового университета при Правительстве РФ, член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ Сусана Киракосян. Она напомнила, что по ныне действующим правилам в течение пяти дней после получения РВЭ девелопер должен назначить на два месяца свою УК или заключить договор

Окончание на с. 77