

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ В ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКЕ РОССИИ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НОРМАТИВОВ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ)

Александр Данилович Власов

ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз», 630501, Россия, Новосибирская область, р. п. Краснообск, 15, кандидат экономических наук, научный руководитель ООО СНЦ «Экопрогноз», тел.: (958)852-60-58, (383)348-05-92, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Поставлены методологические и организационные проблемы учета, оценки объектов недвижимости и природных ресурсов России. Предложена технология учета и определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, природных ресурсов в цифровой экономике России на основе искусственного интеллекта.

Ключевые слова: методологические основы государственного кадастра объектов недвижимости, природных ресурсов, технология учета и определения экономических нормативов рационального использования, цифровая экономика, искусственный интеллект

STATE CADASTRAL ASSESSMENT OF REAL ESTATE AND NATURAL RESOURCES IN THE DIGITAL ECONOMY OF RUSSIA (DEFINITION OF ECONOMIC STANDARDS FOR THE RATIONAL USE OF REAL ESTATE PROPERTIES AND NATURAL RESOURCES)

Alexander D. Vlasov

Siberian Scientific Center "Ecoprognosis", 15, settlement Krasnoobsk, Novosibirsk region, 630501, Russia, Ph. D., Scientific Director of SNT "Ecoprognosis", phone: (958)852-60-58, (383)348-05-92, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Methodological and organizational problems of accounting, appraisal of real estate objects and natural resources of Russia are posed. The technology of accounting and determination of economic standards for the rational use of real estate and natural resources in the digital economy of Russia based on artificial intelligence is proposed.

Keywords: methodological foundations of the state cadastre of real estate objects, natural resources, accounting technology and determination of economic standards for rational use, digital economy, artificial intelligence

Полный крах государственного кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости, природных ресурсов России на лицо. Методологические основы, организация кадастрового учета и оценки указанных объектов дискредитированы результатами государственной кадастровой оценки в субъектах.

Система ГБУ государственных оценщиков и их ассоциация (АБУКО, <http://abu-ko.ru>) оказались не в состоянии выполнить возложенную на них государственную задачу, без перспектив ее решения.

Например, результаты государственной кадастровой оценки Томской области 2020 года Правительство субъекта не утвердило. Новосибирское ГБУ НСО "ЦКО и БТИ", со ссылкой на федеральный закон №237-ФЗ и Методические указания МЭР РФ №226 [1, 2] представили и утвердили расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий без учета вида использования, почвенной разновидности, продуктивности (урожайности), экологического состояния. Замечания на методологические ошибки и системное отклонение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий от их рыночной стоимости Исполнитель полностью отклонил со ссылкой на те же документы. Сложился порочный круг – закон оправдывает неприемлемые результаты и защищает Исполнителей от справедливых замечаний.

В отчете ГБУ государственных оценщиков отсутствует ссылка на законы определения «рыночной стоимости» [3-8], тогда как кадастровая стоимость должна максимально приближаться к рыночной стоимости, которая является, в конечном итоге, индикатором качества государственной кадастровой оценки. Но материалов [3-8] в отчете нет? На предложения вывести ситуацию из тупика все уровни государственного управления (МЭР РФ, Росреестр РФ, Правительство субъекта) просто констатируют, что все определено документами [1, 2], изменить ничего нельзя и не надо, все хорошо. Эта патовая ситуация может длиться десятилетия. В действительности все критически плохо:

1) Не верно определен термин «кадастровая стоимость», которая определяется как стоимость объекта недвижимости определенная для целей налогообложения и иных целей, в порядке, предусмотренном статьями 16, 20, 21 или 22 №237-ФЗ. Где: «статья 16. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости (по ранее утвержденной кадастровой стоимости); статья 20. Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости; статья 21. Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок; статья 22. Рассмотрение споров» не раскрывают сущность термина «кадастровая стоимость». Сущность термина «кадастровая стоимость» и ее достоверность определяются процедурой расчета по Методическим указаниям [2], деталями оспаривания.

В западно-европейских странах рыночная стоимость объектов недвижимости на 90% и более известна исторически. Эмпирические методы расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости являются допустимыми, эмпирический расчет подтверждением достоверности априори известного результата.

В России исторически рыночная стоимость объекта недвижимости не известна и эмпирический расчет не является доказательством достоверности результата [9, 13, 14].

Процедура оценки [2] не является обоснованием достоверности результатов кадастровой оценки, полученных эмпирическими методами [10]. Более того, разорванный, противоречивый рынок «предложений» объектов недвижимости прошлых тенденций до даты оценки - это «зеркало заднего вида» для движения вперед или куда?

Термин «кадастровая стоимость» должна определяться не только для целей налогообложения, но и для стимулирования рационального использования объектов недвижимости, достижения сознательно поставленных национальных целей социально-экономического развития страны, территорий [9].

2) Для условий России методология эмпирических методов [10] определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, природных ресурсов методом зонирования [2] недопустима.

Статистические модели массовой оценки рыночной и кадастровой оценки земельных участков объектов недвижимости, природных ресурсов основаны на методах математической статистики и теории вероятностей, исходными аксиомы где являются: А) событие, которое может быть воспроизведено при неизменных условиях неограниченное количество раз; Б) ценообразующие факторы должны быть ортогональны, линейно независимыми.

В действительности, статистика событий для любой выборки не удовлетворяют условию А) и Б). Объекты недвижимости, природных ресурсов являются на каждый момент времени уникальными и меняются с течением времени. Далее, хотя бы часть ценообразующих факторов объекта недвижимости взаимозависимы, условие Б) не выполняется. Если часть ценообразующих факторов цены некоторого объекта недвижимости линейно зависимы, то методы математической статистики и теории вероятностей не применимы, результаты расчета не достоверны, дают случайную величину.

При зонировании [2], искусственном разрыве единого экономического пространства рынка недвижимости в результате расчета по рынку недвижимости, не отвечающему условиям А) и Б), оценщик получает по выделенным зонам случайные числа, не связанные между собой. На практике результат кадастровой оценки существенно зависит от зонирования территории. В Методических указаниях [2] необходимо полностью отказаться от методологии зонирования и рассматривать рынок земельных участков, как непрерывный по формуле Эйлера Л. (1714 год) [11].

В результате, Методические указания [2] на основе эмпирических моделей [10], зонирования территории (искусственного разрыва экономического пространства рынка недвижимости) генерируют случайные числа, которые опираются на тенденции прошлого (до даты оценки), для решения перспективных национальных задач будущего развития страны и территорий?

Предполагалось, что АБУКО станет инструментом для продвижения по ГБУ субъектов России эмпирических моделей, зонирования, лучших практик государственных оценщиков. Оказалось, что эмпирические модели и зонирование Санкт-Петербурга или Москвы не применимы в других субъектах. Например, лучшей практикой АБУКО в 2020 году явились разработка искусственного интеллекта исправления ошибок кадастрового учета и сопровождения оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости ГБУ Московской области. Получается, искусственный интеллект разрабатывается не для расчета адекватной кадастровой стоимости объектов недвижимости, а для нивелирова-

ния в установленные сроки расчета случайных чисел по утверждённой методике [2].

Вопросы совершенствования методологии кадастрового учета, кадастровой оценки объектов недвижимости, природных ресурсов не ставятся. Нет предложений применения искусственного интеллекта для расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, природных ресурсов, повышения качества кадастровой оценки, кадастрового учета в цифровой экономике [9, 11].

3) Возникло два государственных кадастра объектов недвижимости: федеральная кадастровая палата и базы данных ГБУ государственных оценщиков в каждом субъекте России. Согласно теории множеств, если в государстве два и более кадастров, то единого государственного кадастра не существует. В едином государственном кадастре объектов недвижимости кадастровой палаты должны быть не только перечень объектов недвижимости, их кадастровая стоимость, кадастровый номер, координаты их местоположения, права собственности, но и значения ценообразующих факторов, их базы данных, расчетных моделей, индикаторы рынка недвижимости и экспертных оценок, которые должны предоставляться государственным бюджетным учреждением (ГБУ) по результатам кадастровой оценки объектов недвижимости и природных ресурсов. Единый государственный кадастр недвижимости должен быть самодостаточным в полном объеме. Должна быть возможность в едином информационном поле в любой момент времени внести изменения в базу данных и сделать расчет кадастровой стоимости любого объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством. А, в конечном итоге, должна быть не противоречивая система показателей на любой объект недвижимости в любой момент времени в едином государственном кадастре недвижимости России. В государственном кадастре объектов недвижимости, природных ресурсов должны учитываться возможные объемы и качество экологически чистых ресурсов производства сельскохозяйственной продукции.

4) Закон №237-РФ от 03.07.2016г [1] искусственно разделил методически, организационно частных и государственных оценщиков. Государственные оценщики являются членами СРО оценщиков, но ими не контролируются. Нет согласования действий АБУКО государственных оценщиков и СРО оценщиков. До 2018 года государственную кадастровую оценку объектов недвижимости частных оценщиков контролировали, с еженедельным отчетом, Заказчику и на финише Росреестру. Исполнитель обязан был представить Заказчику положительное экспертное заключение СРО. В настоящее время для ГБУ государственных оценщиков текущий методический контроль исполнения государственной кадастровой оценки практически отсутствует. Утвержденные Правительством Новосибирской области результаты недостоверной государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственных угодий показывают отсутствие конечного государственного контроля, некомпетентность чиновников. Необходимо в законе №237-ФЗ установить обязанность ГБУ государствен-

ных оценщиков представлять на каждый отчет положительное экспертное заключение от двух СРО оценщиков по выбору на подтверждение стоимости и действующему законодательству России.

5) Фундаментальная методологическая ошибка методических рекомендаций [10] и Методических указаний [2(приложение 7, раздел 7.1)] приводят к результату кадастровой стоимости земельного участка 77:01:0001017:1000 в стоимости единого объекта недвижимости 8%, вместо 88% (ошибка в 10 раз!). Соответственно, кадастровая стоимость объекта капитального строительства 77:01:0001017:1021 завышена в четыре раза. Эта ошибка кадастровой оценки в центре Москвы, ул. Знаменка, дом 7, строение 3 и по всей России [13, 14].

Заключение

Наши обращения к органам власти, ГБУ государственных оценщиков показывают полное отсутствие интереса, импульса к улучшению кадастрового учета и оценки объектов недвижимости. Ответ чиновников: «все уже определено законами [1, 2], все хорошо, всех все устраивает». Кризис обсуждаемой системы требует адекватных решений на уровне Правительства России. Методология и организация кадастрового учета, оценки объектов недвижимости, природных ресурсов нуждаются в глубокой трансформации на новых принципах информационных технологий с искусственным интеллектом в цифровой экономике. Проблему необходимо решать комплексно на пилотном проекте субъекта России. Например, Заказчик Росреестр РФ формулирует Техническое задание на разработку программного обеспечения кадастра недвижимости, природных ресурсов совместно с разработчиками Технологии определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, природных ресурсов. Исполнитель, например, Центр финансовых технологий (ЦФТ, <https://www.cft.ru>) по заданию Росреестра РФ разрабатывает программное обеспечение-платформу кадастрового учета, оценки объектов недвижимости, природных ресурсов. Конечным результатом реализации проекта должна быть система кадастрового учета и оценки объектов недвижимости по формуле Эйлера Л. [11] на основе искусственного интеллекта в цифровой экономике, которую легко тиражировать в субъекты России.

Теоретической основой кадастрового учета и оценки объектов недвижимости должны быть не западно-европейские эмпирические модели [10] и зонирование территории [2], а формула Эйлера Л. [11] непрерывного экономического пространства России, проверенная на практике в процессе выполнения государственных контрактов (1996-2018гг, ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз»). Отчеты по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, выполненные по формуле Эйлера Л., получили положительную оценку СРО оценщиков на соответствие действующему законодательству России, с подтверждением стоимости [15-18].

Актуальность принятой аксиомы о непрерывном замкнутом пространстве [19] подтверждена принятыми материалами сданных отчетов. Актуальность про-

екта подтверждена другими исследованиями [20-26]. Значения ценообразующих факторов расчетной модели определяются теорией предпочтений Миркина Б.Г. [20]. Оптимальный выбор по оптимуму Парето [24] основывается на теории наилучшего выбора Канторовича Л.В. [21].

Не однократные обращения к губернатору Новосибирской области реализовать в ней пилотный проект кончались ответом: «по №237-ФЗ это не является функцией ГБУ, финансированием субъекта это не предусмотрено». К сожалению, чиновники не понимают масштаб и механизм реализации предлагаемого пилотного проекта, ссылаясь на ограниченность финансов субъекта. С 2018 года по настоящее время Департамент имущественных и земельных отношений Новосибирской области отказывается применить авторскую технологию [11], из-за отсутствия дополнительной ставки оценщика.

Предложения

1) Определить термин «кадастровая стоимость», как экономический норматив рационального использования объекта недвижимости, обеспечивающий решение социально-экономических задач развития территории, для целей налогообложения и иных целей, предусмотренных действующим законодательством России.

2) МЭР РФ: определяет субъект России в качестве пилотного проекта, с руководством, которое адекватно масштабу проекта; обеспечивает своевременное в полном объеме финансирование проекта; решает вопросы межведомственного взаимодействия.

3) Росреестр РФ: формулирует Техническое задание на разработку программного обеспечения кадастрового учета объектов недвижимости, совместно с разработчиком Технологии определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости; курирует выполнение Технического задания с учетом его корректировок по срокам и качеству; организует полномасштабное тестирование всей системы в процессе разработки и принятия продукта в пилотном субъекте; решает межведомственные, организационные, законодательные проблемы.

4) После утверждения результатов внедрения пилотного проекта, ГД РФ принимает все необходимые поправки к законам. Принимается решение о тиражировании разработки в субъектах России.

Результат реализации проекта.

1) Определится термин «кадастровая стоимость», адекватный задачам ускоренного экономического развития России.

2) Будет создан единый государственный кадастр учета недвижимости, природных ресурсов России с оценкой их искусственным интеллектом, обеспечивающей эффективное их использование.

3) Будет внедрено единое, непрерывное экономическое пространство объектов недвижимости, природных ресурсов России, с расчетом искусственным

интеллектом экономических нормативов их рационального использования по единой формуле Эйлера Л. в цифровой экономике.

4) Исключаются (решаются) проблемы коррупции, оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости, природных ресурсов.

5) Решаются в рабочем порядке: технические вопросы уточнения кадастрового учета объекта недвижимости; вида его разрешенного использования; значения ценообразующих факторов; экспертные оценки влияния ценообразующих факторов; репрезентативный рынок объектов-аналогов.

6) Рынок недвижимости объектов недвижимости будет исключительно лишь одним из индикаторов достоверности расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости искусственным интеллектом в цифровой экономике [3-8].

Главный вывод заключается в том, что реализация масштабного проекта предполагает полную замену существующей теории, организации кадастрового учета, оценки объектов недвижимости и их носителей, которое предполагает жесткое сопротивление.

Проект предлагается к внедрению другим странам: Технология определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, природных ресурсов [11]; Техническое задание на разработку их кадастрового учета на основе искусственного интеллекта в цифровой экономике.

Реализация проекта в третьей стране, например, в Германии позволяет продать России готовый продукт и преодолеть жесткое сопротивление чиновников. Теоретических проблем реализации проекта [11] не существует. Частный случай формулы Эйлера Л. однозначно определяет потенциал в любой точке любого населенного пункта Земного шара в единой системе измерения [11]. Частный случай формулы Эйлера Л. – модель продуктивности агроландшафтов Земного шара Понько В.А. [12] определяет потенциал продуктивности сельскохозяйственных угодий, природных ресурсов в любой точке Земного шара с точностью до 1 кг зерна. В результате получаем единую формулу расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости любого вида разрешенного использования, в любой точке Земного шара, на любой момент времени, по неограниченному количеству физических, инструментально измеряемых ценообразующих факторов [11, формула (3)].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 №237-ФЗ.
2. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
3. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый Приказом МЭР России от 20 мая 2015 года №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый Приказом МЭР России от 20 мая 2015 года №298.

6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР России от 20 мая 2015 года №297.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР России от 25 сентября 2014 №611.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
9. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных ресурсов. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92.
10. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
11. Методические рекомендации оценки объектов недвижимости России. — URL: http://cal.su/news_articles/docs/978-3-330-01305-6.pdf.
12. Понько В.А. Оценка и прогнозирование агроклиматических ресурсов/ СибНИИЗиХ, АНИИСХ, ИВЭП СО РАН, НИЦ «Экопрогноз-2».- Новосибирск, 2012. – 100 с.
13. Власов А.Д. Проблемы оценки объектов недвижимости в России. – URL: <http://geosib.sgugit.ru/wp-content/uploads/2019/sborniki/tom3-1/064-070.pdf>.
14. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. – Статистика и Экономика. – 2017. - №6. – с. 13-21. URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>.
15. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=5).
16. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий. – Агро-Сибирь: Краснообск, 2013. – 135 с. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=110.
17. Власов А.Д. Власов И.А. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов. – Краснообск: АгроСибирь, 2013. – 82 с. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=36.
18. Отчет об оценке кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Республики Бурятия. - URL: (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO отчет №151029) (http://www.cal.su/show_art.php?id=86).
19. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра “Экопрогноз”. - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38.
20. Миркин Б.Г. Проблемы группового выбора/ Под ред. А.В. Малишевского и А.А. Могилевского. - М.: Наука, 1974. - 256 с. – URL: <http://padabum.com/d.php?id=35780>.
21. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. - 122 с.
22. Мерлен П. Город. Количественные методы изучения/ Пер. с франц.- М.: Прогресс, 1977. – 350 с.
23. Гусейн-Заде С.М. Модели размещения населения и населенных пунктов. – М.: Изд-во МГУ, 1988. – 92 с.
24. Оптимум Парето. – URL:http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/pareto_optimum.html.
25. Н. Н. Воробьев. Числа Фибоначчи. — Наука, 1978. — Т. 39. — (Популярные лекции по математике).
26. Васютинский Н. А. Золотая пропорция. - М.: Молодая гвардия, 1990. - 238 с.

© А. Д. Власов, 2021