

## **ВЛИЯНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ И КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ**

*Анна Львовна Синицына*

Московский государственный университет геодезии и картографии (МИИГАиК), 105064, Россия, г. Москва, Гороховский переулок, 4, к.э.н., доцент, тел. +7(916)178-17-99, e-mail: anna\_sinitsyna@bk.ru

В настоящее время на кафедре Экономики Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК) ведется исследование в рамках изучения взаимосвязей, степени и характера и силы влияния и воздействия в плоскостях экономико-социального развития России и комплекса имущественных отношений (включая государственную кадастровую оценку, нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности и политику землеустройства). Изучение ведется поэтапно и последовательно на базе открытых источников.

Целью данного этапа является изучение влияния экспертизы и контроля качества государственной кадастровой оценки (ГКО) на социально-экономическое развитие России за последние два года. Задачи – собрать статистические данные по ГКО за последние два года, провести анализ эффективности контроля качества ГКО, разработать рекомендации и предложения по улучшению результатов ГКО.

**Ключевые слова:** экономико-социальное развитие России, комплекс имущественных отношений, государственная кадастровая оценка, оценочная деятельность, политика землеустройства

## **CADASTRAL VALUATION EXPERTISE IMPACT AND QUALITY CONTROL ON THE RUSSIA SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT**

*Anna L. Sinitsyna*

Moscow state University of Geodesy and Cartography (MIIGAiK), 4, Gorokhovskiy lane, Moscow, 105064, Russia, Kida. Econ. Sciences, associate Professor, phone: +7(916)178-17-99, e-mail: anna\_sinitsyna@bk.ru

Currently, the Moscow State University of Geodesy and Cartography (MIIGAiK) Economics Department is conducting research in the framework of studying the relationships, the degree and nature and strength of influence and impact in the Russia economic and social development planes and the complex of property relations (including state cadastral valuation, regulatory regulation of valuation activities and land management policy). The study is conducted in stages and consistently on the open sources basis.

The purpose of this stage is to study the impact of the examination and quality control of the state cadastral assessment (SCA) on the Russia socio-economic development over the past two decades. The tasks are to collect statistical data on SCA for the last two years, to analyze the effectiveness of SCA quality control, to develop recommendations and suggestions for improving the SCA results.

**Keywords:** Russia economic and social development, property relations complex, state cadastral valuation, valuation activity, land management policy

## *Введение*

Комплекс имущественных отношений в России проходит период своего активного становления и развития. Нормативно-правовые аспекты постоянно улучшаются, совершенствуются и изменяются [1-7]. Это с одной стороны, очень любопытно и интересно для научного исследования, с другой стороны, требует ювелирной точности и тщательности в работе. Современное социально-экономическое развитие России нацелено на рост и стабилизацию всех сфер народно-хозяйственного комплекса (рынка труда, экономики образования и здравоохранения, культуры и массовых коммуникаций, жилищного строительства и рынка жилья; развития науки, технологий и инноваций; инвестиций; охраны окружающей среды; развития производственной инфраструктуры (электроэнергетики и энергосбережения, транспортного комплекса, информационно-коммуникационных технологий, нефтегазового комплекса, машиностроительного комплекса, металлургического комплекса, химического комплекса, лесопромышленного комплекса, производства неметаллических минеральных продуктов, легкой промышленности, агропромышленного комплекса, рыбохозяйственного комплекса; развитие малого предпринимательства) [8]. При этом все субъекты народно-хозяйственного комплекса прямо или косвенно являются участниками комплекса имущественных отношений в стране.

## *Методы и материалы*

В настоящее время на кафедре Экономики Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК) ведется исследование в рамках изучения взаимосвязей, степени и характера и силы влияния и воздействия в плоскостях экономико-социального развития России и комплекса имущественных отношений (включая государственную кадастровую оценку, нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности и политику землеустройства). Изучение ведется поэтапно и последовательно на базе открытых источников. Целью данного этапа является изучение влияния экспертизы и контроля качества государственной кадастровой оценки (ГКО) на социально-экономическое развитие России за последние два десятилетия. Задачи – собрать статистические данные по ГКО за последние два года, провести анализ эффективности контроля качества ГКО, разработать рекомендации и предложения по улучшению результатов ГКО.

Развитие комплекса имущественных отношений в России (в рамках государственной кадастровой оценки и политики землеустройства) происходит сходно с зарубежным опытом - принципом применения государственной кадастровой оценки для целей налогообложения [9]. Цели одинаковые, задачи – противоположны. Задача налога на имущество в других странах – развитие территории, повышение ее инвестиционной и экономической оценки. В России обычно, особенно в средних и малых населенных пунктах налог на имущество, как и налог на землю являются важными источниками пополнения местного бюджета. И основная задача – попытаться максимизировать его.

## Результаты

Субъекты комплекса имущественных отношений (КИО) по аспекты формы владения собственностью можно классифицировать на государственных и муниципальных, частных и юридических (рис. 1).



Рис. 1. Субъекты комплекса имущественных отношений (КИО)

Согласно данным государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в России в 2019 Росреестра [10], площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2020 года составила 1 712 519,1 тыс. га (без учёта внутренних морских вод и территориального моря). В 2019 года происходила увеличение государственной и муниципальной собственности (на 78,3 тыс. га), а также собственности юридических лиц (на 896,7 тыс. га). Таким образом, общая площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 1 января 2020 года составила 1 579 514,5 тыс. га (92,2% от всей площади земельного фонда страны). А общая площадь земель в собственности юридических лиц - 21 859,2 тыс. га (1,3%). При этом доля земельных участков, находившихся в собственности граждан, сократилась на 975,0 тыс. га и составила 111 145,4 тыс. га (6,5%). В основном уменьшение наблюдалось в 55 регионах. Среди них Челябинская область (на 110,9 тыс. га), Ставропольский

край (на 64,7 тыс. га), Саратовская область (на 57,5 тыс. га), Алтайский край (на 55,4 тыс. га), Липецкая область (на 51,4 тыс. га) и другие.

Статистика по субъектам КИО по аспектам форм владения собственностью в 2019 году в РФ приведена в Таблице 1.

Таблица 1

Статистика по субъектам КИО по аспектам форм владения собственностью в 2019 году в РФ

№ п\п	Наименование	На 01 января 2020 г., тыс. га	Доля, %	Изменение с 01 января 2019 г., тыс. га
1	Земли в государственной и муниципальной собственности	1 579 514,5	92,2	+ 78,3
2	Земли в собственности юридических лиц	21 859,2	1,3	+ 896,7
3	Земельные участки в собственности граждан	111 145,4	6,5	- 975,0
	Итого:	1 712 519,1	100,0	

Анализируя Таблицу 1, можно говорить о факте изменения структуры земель между субъектами КИО. Можно выделить ряд причин: 1. выкуп юридическими лицами земельных участков, предоставленных им на праве пользования и аренды; 2. передача физическими лицами долей в общей собственности на земельный участок в уставный капитал сельскохозяйственного предприятия; 3. выкуп у граждан долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Также зафиксирована высокая активность в области перевода земель из одной категории в другую. В большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Площадь категории земель лесного фонда увеличилась на 0,08% - до 1 126 643 тыс. га, а площадь категории земель сельхозназначения уменьшилась на 0,22% - до 381 673 тыс. га. Это произошло за счёт передачи земель от сельхозпредприятий в ведение лесхозов. Наибольшие площади земель переведены в Тюменской области (672,1 тыс. га), Пермском крае (59, тыс. га), Томской (37,3 тыс. га) и Кировской (33,4 тыс. га) областях. По мнению д.т.н., профессора нашего университета Александра Павловича Сизова такая динамика в результате того, что значительные площади земель сельскохозяйственного назначения утратили свои исходные качества, заросли лесом и стали непригодны для дальнейшего использования по целевому назначению. «Так как согласно статье 78 Земельного кодекса РФ нельзя вести лесное хозяйство на землях сельскохозяйственного назначения, вновь «выросшие» лесные насаждения передавались от сельскохозяйственных организаций в ведение лесхозов для последующего использования и ведения лесного хозяйства» [11].

Площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,24% - до 20 551,7 тыс. га. Такой результат подкреплён работами Росреестра по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов. Первостепенная тактическая задача – наполнение сведениями ЕГРН с целью формирования полного и точного реестра недвижимости и эффективного управления земельными ресурсами, что должно способствовать повышению эффективности функционирования комплекса имущественных отношений в РФ. В этих целях Росреестр проводит работу по реализации комплексного плана по насыщению ЕГРН актуальными и точными сведениями, со всеми субъектами утверждены «дорожные карты» для эффективной реализации проекта. Наибольшее увеличение площади земель населенных пунктов отмечено в Краснодарском крае (на 10,9 тыс. га), Иркутской области (на 9 тыс. га), Приморском крае (на 4 тыс. га), Тульской области (на 3,9 тыс. га) и Республике Башкортостан (на 3,4 тыс. га). В то же время отмечено и уменьшение данной категории земель. Например, в Кемеровской области – Кузбассе (на 1,7 тыс. га), Оренбургской и Свердловской областях (на 1,2 тыс. га).

Довольно эффективным технологическим направлением улучшения качества ГКО и политики землеустройства можно назвать цифровизацию государственных услуг Росреестра. Например, использование современных геоинформационных систем и беспилотных летательных аппаратов позволит выявить неупорядоченные и невнесенные в ЕГРН объекты, а также получать высокоточную детализированную пространственную информацию; электронный документооборот позволит сократить время на оформление и регистрацию сделок имущественного комплекса.

В организационном плане в настоящее время Росреестром рассматриваются и осуществляются сразу несколько программ.

В рамках механизма «регуляторной гильотины» (федеральные законы: № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» от 31 июля 2020 г. и № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2020 г.) происходит реформирование контрольно-надзорной деятельности Росреестра. В частности, предлагается исключить институт федерального государственного надзора в области землеустройства, а также отменить административную ответственность для юридических лиц, не исполнивших обязанность приобрести используемый на праве постоянного пользования земельный участок в собственность или оформить право аренды. Эти предложения связаны с необходимостью актуализации действующего нормативно-правового регулирования [12].

Росреестр по поручению Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина в 2020 году провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. Работа проведена в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жильё и городская среда», в соответствии с которым к 2024 году предусмотрено вовлечь в жилищное строительство земельные участки общей площадью 50,3 тыс. га [13]. Реализация осуществляется в рамках эксперимента по созданию

Единого информационного ресурса о земле и недвижимости, предусмотренного поручением Председателя Правительства РФ. По итогам анализа были определены 733 населенных пункта во всех субъектах РФ и прилегающую к ним территорию с наиболее высоким спросом на жилую недвижимость (численность проживающего населения – более 88,5 млн человек). Для этого на базе территориальных управлений Росреестра были созданы оперативные штабы, в которые вошли представители федеральных, региональных органов власти и профессиональные участники рынка недвижимости.

Анализ показал возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 560 земельных участков и территорий общей площадью 107,18 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель нацпроекта. Из них более 3 058 земельных участков площадью 40,56 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 502 участка площадью 66,62 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства. Сведения о незастроенных земельных участках и территориях, которые можно быстро вовлечь в оборот, планируется предоставить гражданам и предпринимателям в рамках сервиса «Земля для стройки». Результаты также были направлены в Минстрой России и АО «ДОМ.РФ» для повышения эффективности вовлечения участков и территорий в жилищное строительство.

С 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года на территориях ряда субъектов РФ и муниципальных образований проводится эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. Планируется создать технологию по отображению земель на Публичной кадастровой карте. Создание Единого информационного ресурса о земле и недвижимости призвано решить следующие задачи:

- повысить достоверность, качество и полноту сведений об объектах недвижимости и территориях, содержащихся в государственных информационных ресурсах;
- вовлечь в хозяйственный оборот неиспользуемые объекты недвижимости;
- исключить необходимости дублирования данных в различные информационных системах за счет распределенной ответственности за формирование сведений и использование информационных сервисов при обмене данными;
- упростить процедуры поиска и предоставления земельных участков и иных объектов недвижимости гражданам и организациям;
- повысить доходные части консолидированных бюджетов от имущественных налогов и сборов;
- обеспечить возможности дополнения ведомственных информационных ресурсов новой достоверной информацией об объектах управления.

Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на обеспечение проведения эксперимента, являются Росреестр и Минцифры России. Участниками эксперимента являются: Минэкономразвития России, Минстрой России, Минприроды России, Минсельхоз России, Минкультуры России, ФНС России, Росимущество, Роснедра, Рослесхоз, Росводресурсы и ГК "Роскосмос"; исполнительные органы государственной власти субъектов РФ и муници-

пальных образований, на территориях которых проводится эксперимент. В перечень субъектов РФ и муниципальных образований, на территориях которых проводится эксперимент, включены: Республика Татарстан (Атнинский, Зеленодольский и Пестречинский муниципальные районы); Краснодарский край (город Армавир, Кореновский муниципальный район); Пермский край (Добрянский городской округ, Пермский городской округ, Пермский муниципальный район); Иркутская область (Иркутский муниципальный район, Ольхонский муниципальный район, Слюдянский муниципальный район). В 2022 году планируется тиражировать проект на территории других регионов по мере их готовности, сообщили в Росреестре. Проект постановления Правительства РФ находится на стадии общественного обсуждения.

В рамках эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости планируется проект "Земля просто". Он даст возможность с помощью современных цифровых технологий каждому жителю нашей страны, каждому предпринимателю легко и без бюрократических проволочек оформлять землю. Можно будет выбрать подходящий свободный земельный участок, получить о нем сведения, направить заявку на регистрацию, рассчитать потенциальную стоимость, спрогнозировать будущие налоги и сборы. Такая услуга упростит и усовершенствует процесс вовлечения в оборот государственной и муниципальной земли и иных объектов недвижимости.

### *Обсуждения*

Таким образом, мы собрали и проанализировали материал о влиянии экспертизы и контроля качества государственной кадастровой оценки на социально-экономическое развитие России. Можно с уверенностью говорить, что реализуемые и запланированные Росреестром современные инновационно-технические, технологические и нормативно-организационные программы (цифровизация, «регуляторная гильотина», эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», проект «Земля просто»)) уже сегодня позволил оптимизировать структуру субъектов КИО, повысить качество ГКО, упорядочить ЕГРН, упростить технические процедуры комплекса имущественных отношений.

В качестве направления будущих исследований видится анализ статистических показателей по комплексам имущественных отношений и социально-экономических в РФ (в настоящее время обрабатываются данные с 2005 года по настоящее время), выявление взаимозависимостей, их оценка качественная и количественная.

### *Заключение*

Будем внимательно следить за реализацией Росреестром, Минэкономразвития России, Минстроем России, Минприродой России, Минсельхозом России, Минкультуры России, ФНС России, Росимуществом, Роснедрами, Рослесхозом,

Росводресурсами и ГК "Роскосмос"; исполнительными органами государственной власти субъектов РФ и муниципальными образованиями, на территориях которых проводится упомянутые эксперименты и продолжать наше научное исследование.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Сеницына А.Л. Актуальные вопросы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости // Материалы XVI междунар. науч.-практ. конф. «Управление земельно-имущественными отношениями». – 2020. – С. 301-306.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // СПС «Консультант-Плюс».
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 // СПС «Консультант-Плюс».
5. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237 - ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // СПС «Консультант-Плюс».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 12.05. 2017 г. № 226 “Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке” // СПС «Консультант-Плюс».
7. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 года № 269-ФЗ от 11августа 2020 года.
8. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный ресурс]. URL: <http://static.government.ru/media/files/41d457592e04b76338b7.pdf> (дата обращения: 10.05.2021).
9. Лепихина О.Ю., Ососкова Ю.Ф. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости // Вестник РУДН. Серия: Экономика. 2018. - Т. 26. № 1. С. 19—27.
10. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году» [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/ Госдоклад%20 за 2019 год.pdf> (дата обращения: 10.05.2021).
11. «Доклад Росреестра: Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, увеличилась почти на 80 тыс. га». [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/doklad-rosreestra-ploshchad-zemel-nakhodyashchikhsya-v-gosudarstvennoy-i-munitsipalnoy-sobstvennosti/> (дата обращения: 10.05.2021).
12. ««Регуляторная гильотина» трансформирует систему контроля и надзора Росреестра». [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/regulyatornaya-gilotina-transformiruet-sistemu-kontrolya-i-nadzora-rosreestra/> (дата обращения: 10.05.2021).
13. «Росреестр проанализировал эффективность использования земель для их вовлечения в жилищное строительство». [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/press/news/rosreestr-proanaliziroval-effektivnost-ispolzovaniya-zemel-dlya-ikh-vovlecheniya-v-zhilishchnoe-stro/>(дата обращения: 10.05.2021).

© А. Л. Сеницына, 2021