

А. В. Пылаева^{1}, О. В. Кольченко²*

Мониторинг рынка недвижимости в условиях создания Национальной системы пространственных данных

¹ Государственный университет по землеустройству, г. Москва, Российская Федерация

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

* e-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Аннотация. Целью исследования является анализ современного состояния информационного обеспечения государственной кадастровой оценки в России. В статье рассмотрены существующие на данный момент особенности мониторинга рынка недвижимости в нашей стране в контексте применения его результатов для установления кадастровой стоимости поставленных на кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений, объектов, строительство которых не завершено). Выявлены актуальные проблемы по рассматриваемой теме, в том числе связанные с недостаточной интеграцией данных об указанных объектах из многообразных информационных источников, среди которых и сайты агрегаторов рынка недвижимости. Авторами статьи сделан вывод, имеющий особо важное значение в свете запущенного процесса создания на территории 85 субъектов РФ Национальной системы пространственных данных, который заключается в необходимости формирования единого полного информационного ресурса о рынке недвижимости как способа предотвращения возникновения противоречивых, неточных, ошибочных суждений о размере кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений.

Ключевые слова: кадастровая оценка, мониторинг рынка недвижимости, Национальная система пространственных данных, объекты недвижимости, цены предложений

A. V. Pylaeva^{1}, O. V. Kolchenko²*

Monitoring of the real estate market in the context of the creation of the National System of Spatial Data

¹ State University for Land Management, Moscow, Russian Federation

² Complex Solutions Group LLC, Nizhny Novgorod, Russian Federation

* e-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Abstract. The purpose of the study is to analyze the current state of information support for state cadastral valuation in Russia. The article examines the currently existing features of monitoring the real estate market in our country in the context of applying its results to establish the cadastral value of land plots and other real estate objects (buildings, structures, premises, objects whose construction has not been completed) put on cadastral registration. The actual problems on the topic under consideration are identified, including those related to the insufficient integration of data on these objects from various information sources, including the sites of aggregators of the real estate market. The authors of the article made a conclusion of particular importance in the light of the launched process of creating a National Spatial Data System on the territory of 85 subjects of the Russian Federation, which consists in the need to form a single complete information resource

about the real estate market as a way to prevent the occurrence of contradictory, inaccurate, erroneous judgments about the size of the cadastral value of land plots and their improvements.

Keywords: cadastral valuation, real estate market monitoring, national spatial data system, real estate objects, offer prices

Введение

Данные о внешней среде объектов недвижимости, об объектах оценки, объектах-аналогах выступают основой для осуществления расчетов кадастровой стоимости (далее – КС) земельных участков (далее – ЗУ) и их улучшений. На сегодняшний день в России нет единой информационной системы, которая содержала бы все указанные сведения в максимально полном объеме и в актуальном состоянии. Специалисты бюджетных учреждений (далее – ГБУ) по государственной кадастровой оценке (далее – ГКО) и оценщики, выполняющие работы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости для установления их кадастровой стоимости, не имеют возможности (и обязанности) оперировать общей достоверной информацией, представленной на единой цифровой платформе (ввиду ее отсутствия). И если значения характеристик оцениваемых земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), могут быть исправлены на приведенные в поданных (в ГБУ) правообладателями декларациях, то, что касается сведений о рынке недвижимости, об объектах-аналогах, здесь в настоящее время проблема противоречивости, полноты таких сведений в контексте использования их для установления кадастровой стоимости более очевидна, поскольку нет ни единого информационного ресурса о ценах сделок (предложений) с земельными участками и их улучшениями, ни какого-либо иного инструмента предотвращения применения как завышенных, так и заниженных указанных цен в целях расчета КС специалистами ГБУ или рыночной стоимости (для оспаривания результатов ГКО) оценщиками.

Необходимость существования ресурса, который мог бы обеспечить всех заинтересованных лиц актуальной, полной стоимостной информацией о земельных участках и объектах капитального строительства, трудно переоценить и подчеркивается различными авторами в современных научных публикациях [1, 2].

Целью данного исследования является анализ текущей ситуации с информационным обеспечением ГКО, а именно, с наличием качественных, непротиворечивых сведений о рынке объектов недвижимости, который необходим в том числе для выработки оптимальных подходов к взаимодействию участников государственной кадастровой оценки [3].

Поднимаемые в статье вопросы приобретают особую актуальность в условиях планируемого создания в России Национальной системы пространственных данных (далее – НСПД) [4].

Методы и материалы

Авторами были использованы такие общенаучные методы, как обобщение, сравнительный анализ, синтез, индукция и дедукция. Проанализированы отдель-

ные материалы Отчетов об итогах проведенной в России в 2022 году государственной кадастровой оценки земельных участков, представленных на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) [5]. Кроме того, в ходе исследования изучены нормативные правовые акты РФ, научные труды авторов, данные сети Интернет по рассматриваемым в статье вопросам.

Результаты и обсуждение

Для определения кадастровой стоимости может быть использована информация о ценах купли-продажи, предложений объектов недвижимости, а также результаты оценки рыночной стоимости земельных участков и их улучшений.

Следует подчеркнуть противоречивость мнений исследователей относительно того, какие типы цен (зарегистрированные цены сделок купли-продажи или опубликованные в открытых источниках цены предложений) являются наиболее достоверными и отражают реальную картину на рынке недвижимости, а, следовательно, должны лежать в основе расчета кадастровой стоимости. Так, отдельные авторы отмечают, что поскольку собственники и риелторы стремятся продать объекты недвижимости наиболее выгодно, то во многих случаях изначально предлагаемые ими цены достаточно существенно превышают итоговые, поэтому именно цена сделки «должна являться естественной и единственной базой для адвалорного налогообложения» [6]. Другие авторы также указывают на то, что «наиболее часто публикуются объявления с ... завышенными ценами предложения» [7], однако при этом к сведениям о зарегистрированных сделках с объектами недвижимости относятся не менее критично («Росреестр не гарантирует, что это реальные денежные суммы, уплаченные за недвижимость» [7]; более трети цен сделок «являются ценами либо сговора покупателя и продавца, либо сокрытия от налогообложения, а не конкурентного рынка» [8]).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в настоящее время, как правило, является закрытой для большинства участников земельно-имущественных отношений. Однако следует обратить внимание на то, что в отличие от оценщиков, выполняющих работы по определению рыночной стоимости, специалисты ГБУ располагают данными о сделках с объектами недвижимости, поскольку, согласно Федеральному закону от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», «... сведения о сделках с объектами недвижимости ... предоставляются в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации публично-правовой компанией» [9].

Таким образом, один только этот факт наглядно демонстрирует отсутствие равенства в доступе к информации о рынке объектов недвижимости для специалистов ГБУ и оценщиков, осуществляющих оспаривание результатов ГКО, в то время как работы и тех и других направлены на достижение общей цели – установление кадастровой стоимости.

В настоящее время любой желающий может посмотреть данные только о количестве зарегистрированных сделок с недвижимостью, представленные на сервисе «Сведения о сделках с недвижимостью» [10], который был разработан в

2020 году Росреестром. Однако, безусловно, указанный сервис не ориентирован на решение задач регулирования земельно-имущественных отношений и его применение (или неприменение) никаким образом не может отразиться на величине кадастровой стоимости, повлиять на степень ее экономической обоснованности.

Немаловажным является отметить, что еще в 2011 году Росреестром была создана информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» [11, 12], однако на данный момент сведения в ней отсутствуют.

Актуальные проблемы, связанные с применением перечня сделок с объектами недвижимости в целях расчета кадастровой стоимости, были рассмотрены авторами в совместной статье, которая планируется к публикации в июне 2023 г. Вопросы создания единого реестра сведений, содержащихся в отчетах об оценке объектов оценки, были затронуты нами в публикации [13]. Поэтому в настоящем исследовании более подробно остановимся на теме использования информации о ценах предложений объектов недвижимости в рамках государственной кадастровой оценки, проанализируем современное состояние и перспективные направления интеграции данных о предлагаемых к продаже земельных участках и их улучшений, размещаемых собственниками, их представителями, риелторами на сайтах агрегаторов рынка недвижимости в сети Интернет, с данными информационных систем Росреестра, который является ответственным исполнителем государственной программы «Национальная система пространственных данных».

В 2022 году была проведена ГКО земельных участков в 85 субъектах Российской Федерации. По результатам такой оценки были составлены отчеты, которые доступны для скачивания любому желающему в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра в сети Интернет. В указанных документах в Приложении 1 («Исходные данные») размещены в том числе представленные в табличной форме сведения (собранные специалистами ГБУ) о застроенных и незастроенных земельных участках, которые предлагались к продаже в соответствующем регионе России в период, предшествующий дате оценки (01.01.2022). Чаще всего, в отчетах приводятся объявления о продаже объектов недвижимости за один-три года.

Авторами проведен анализ указанных сведений в разрезе источников информации. Его результаты приведены в табл. 1. Следует отметить, что были рассмотрены 23 Отчета об итогах ГКО земельных участков, составленных в 2022 году. В исследуемую выборку вошли субъекты РФ из всех федеральных округов России.

Как видно из табл. 1, наиболее часто (в исследуемой выборке) с целью сбора информации о выставленных на продажу объектов недвижимого имущества, используемой для задач ГКО земельных участков, проводимой в 2022 году, был применен интернет-сервис по размещению объявлений «Авито» (avito.ru). Следует отметить, что данный источник находится на первом месте по количеству собранных из него цен предложений в 20 субъектах РФ (из 23 исследуемых). В остальных трех регионах России лидерами оказались иные источники информации (в Калининградской области и Камчатском крае – domofond.ru, а в Ленинградской области –

eMLS.ru). Необходимо выделить и такой интернет-сайт, как «Циан» (cian.ru) (данные о 5 095 предлагаемых к продаже объектах недвижимости взяты с этого сайта). Кроме того, на сегодняшний день при вводе в адресную строку браузера «eMLS.ru» осуществляется автоматический переход на сайт cian.ru [14].

Таблица 1

Анализ данных о предлагаемых к продаже объектах недвижимости в разрезе источников информации (из Отчетов об итогах ГКО ЗУ 2022 г.)

Источник информации (наименование)	Количество цен предложений объектов недвижимости	
	всего (в скобках - доля в процентах)	из них: застроенных и незастроенных ЗУ индивидуального жилищного строительства (в скобках - доля в процентах)
avito.ru	99 383 (80,49)	85 263 (80,84)
eMLS.ru	6 844 (5,54)	6 402 (6,07)
domofond.ru	5 662 (4,59)	4 975 (4,72)
cian.ru	5 095 (4,13)	4 172 (3,96)
multilisting.su	1 918 (1,55)	1 783 (1,69)
torgi.gov.ru	1 154 (0,93)	767 (0,73)
move.ru	610 (0,49)	475 (0,45)
vsn.ru	548 (0,44)	466 (0,44)
realty.yandex.ru	360 (0,29)	102 (0,10)
Иные источники, доля каждого из которых составляет менее 0,29%	1 906 (1,54)	1 070 (1,01)
Итого	123 480 (100,00)	105 475 (100,00)

Поскольку, как показал анализ, наибольшее количество (99 383 из 123 480) рыночных данных (цен предложений земельных участков и их улучшений) было собрано специалистами ГБУ (в исследуемой выборке) из такого источника информации, как интернет-сайт «Авито», авторами принято решение проанализировать особенности представления информации о продаже застроенных и незастроенных ЗУ на нем.

В разделе «Недвижимость» сайта «Авито» [15] предусмотрены фильтры для поиска подходящих объектов, основными из которых являются: типы недвижимости (квартира; комната; дом, дача, коттедж; земельный участок; гараж и машино-место; коммерческая недвижимость); цель (купить; снять); тип рынка (вторичный; новостройка); количество комнат; цена. На странице с результатами поиска объектов недвижимости отображаются ключевые параметры объявления (название объекта, его площадь, цена, адрес, фотография (при наличии) и др.). Более подробно об объекте и условиях продажи можно узнать, просмотрев его карточку.

Согласно методическим указаниям о ГКО, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336, «цены сделок (предложений), которые не соответствуют уровню рыночных цен, ... исключаются из дальнейшего анализа» [16]. В связи с этим важно подчеркнуть, что на сайте «Авито» в результатах поиска можно увидеть в ряде объявлений значок «Рыночная цена». Данная отметка появляется автоматически в том случае, если пользователь указал цену объекта недвижимости, которая входит в диапазон рыночной стоимости, рекомендованный интернет-сервисом «Авито». Однако она может возникнуть только в объявлениях о продаже квартир на вторичном рынке, в то время как в России установление кадастровой стоимости необходимо осуществлять для земельных участков и иных объектов недвижимого имущества различного назначения. Таким образом, стремление агрегаторов рыночной информации предотвратить указание продавцами недостоверных данных, в том числе слишком завышенных или заниженных цен предложений к продаже, касается только одного из сегментов рынка недвижимости.

Отдельно выделим тот факт, что некоторые объявления из категории «Квартиры на вторичном рынке» на рассматриваемом сайте отмечены надписью «Проверена в ЕГРН». Данные из ЕГРН (количество собственников, совпадают ли параметры в объявлении со сведениями ЕГРН, найдены ли ограничения) добавляются в карточку объекта недвижимости лишь при условии того, что продавец при размещении объявления указал номер (который не отображается в публичном доступе) квартиры в разделе «Проверка квартиры».

Исследование информации, представленной на сайте «Авито», о продаже квартир на вторичном рынке недвижимости города Нижнего Новгорода, проведенное авторами в рамках данной статьи, показало, что лишь 31 % объявлений (в исследуемой выборке из 4929 объявлений) отмечены надписью «Проверена в ЕГРН» и примерно столько же (34 %) - надписью «Рыночная цена» (табл. 2).

Таблица 2

Анализ информации, представленной на сайте «Авито», о продаже квартир на вторичном рынке недвижимости города Нижнего Новгорода

Продавцы	Общее количество объявлений (в скобках – доля в процентах)	Количество объявлений с отметкой «Проверена в ЕГРН» (в скобках – доля в процентах от общего количества объявлений)	Количество объявлений с отметкой «Рыночная цена» (в скобках – доля в процентах от общего количества объявлений)
Собственники	2 063 (41,85)	747 (15,16)	715 (14,51)
Агентства недвижимости	2 866 (58,15)	804 (16,31)	978 (19,84)
Всего	4 929 (100,00)	1 551 (31,47)	1 693 (34,35)

Кроме того, отдельно был осуществлен анализ объявлений с отметкой «Проверена в ЕГРН» (выборка в количестве 200 квартир формировалась в случайном порядке) (табл. 3), в результате которого выявлено, что в 16,5% объявлений параметры объекта недвижимости не совпадают с данными ЕГРН, в 39,5% - есть отметка «Данные из ЕГРН: найдены ограничения».

Таблица 3

Анализ объявлений (с отметкой «Проверена в ЕГРН»), представленных на сайте «Авито», о продаже квартир на вторичном рынке недвижимости города Нижнего Новгорода

Продавцы	Количество объявлений с отметкой «Проверена в ЕГРН» (исследуемая выборка)	Количество объявлений, параметры в которых не совпадают с данными ЕГРН (в исследуемой выборке) (в скобках - доля в процентах)	Количество объявлений с отметкой «Данные из ЕГРН: найдены ограничения» (в исследуемой выборке) (в скобках - доля в процентах)
Собственники	100 (50,00)	18 (9,00)	39 (19,50)
Агентства недвижимости	100 (50,00)	15 (7,50)	40 (20,00)
Всего	200 (100,00)	33 (16,50)	79 (39,50)

В продолжение темы целесообразно отметить, что в рамках создания НСПД в России планируется разработка сервиса «Мои объекты недвижимости» Росреестром, с помощью которого можно будет «отслеживать изменения данных по объектам и их окружению, взаимодействовать с агрегаторами, анализировать рынок недвижимости, прогнозировать развитие территорий» [17]. Однако оценить функциональные особенности указанного сервиса пока не представляется возможным.

Заключение

В результате проведенного авторами исследования материалов Отчетов об итогах ГКО, которая осуществлялась в 2022 году на территории 85 субъектов РФ в отношении земельных участков всех категорий земель, а также нормативно-правовой базы кадастровой оценки, интернет-сайтов агрегаторов рынка недвижимости и научных публикаций по рассматриваемой теме было выявлено отсутствие:

- единого подхода среди специалистов ГБУ к выбору источников информации о предложениях продажи объектов недвижимости, а также к ее обработке, к проверке ее достоверности и непротиворечивости, к способу дополнения недостающих (в объявлениях) данных;
- единой формы сбора указанной информации, используемой для целей ГКО;

– равного доступа к данным о сделках с земельными участками и их улучшениями для специалистов, выполняющих ГКО объектов недвижимости, и оценщиков, осуществляющих оспаривание кадастровой стоимости;

– единых требований обязательного указания (при использовании интернет-сервисов по размещению объявлений) информации, на основании которой агрегаторы рынка недвижимости могут проверить достоверность характеристик предлагаемых к продаже земельных участков и их улучшений.

В настоящее время участники земельно-имущественных отношений, специалисты, определяющие кадастровую и рыночную стоимости, не обладают возможностью иметь полное и единообразное представление о рынке земельных участков и их улучшений. При возникновении конфликтных ситуаций, вызванных несогласием правообладателей объектов недвижимости с результатами ГКО, особенно важно для всех сторон спора располагать цельной картиной, сложившейся на рынке недвижимости соответствующего сегмента.

Как показал анализ информации, представленной на одном из сайтов агрегаторов рынка недвижимости, на сегодняшний день хоть и существует некоторая тенденция к интеграции данных о характеристиках выставленных на продажу объектов недвижимости из различных источников, однако она касается только квартир, и ее степень и доля являются достаточно низкими.

Решение проблем качества информационного обеспечения государственной кадастровой оценки и экономической обоснованности кадастровой стоимости видится в формировании единого полного информационного ресурса о рынке недвижимости, в том числе о ценах купли-продажи, предложений объектов недвижимости, рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, определенной в рамках отчетов об оценке. Создание такого ресурса, имеющего открытый доступ для всех заинтересованных лиц, могло бы стать немаловажным шагом к повышению прозрачности рынка недвижимости, достоверности сведений о характеристиках, ценах предложений земельных участков и их улучшений, о ценах сделок с ними.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Разработка информационной системы мониторинга рынка недвижимости с применением ГИС-технологий для целей определения кадастровой и рыночной стоимости / А. В. Осенняя, Ю. Н. Ашинов, И. С. Грибкова, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2019. – № 4(250). – С. 177-184.

2. Ширина Н. В. Мониторинг рынка недвижимости при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости / Н. В. Ширина, А. А. Кононов, И. С. Севрюков // Вектор ГеоНаук. – 2021. – Т. 4, № 4. – С. 11-19.

3. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»: постановление Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. № 2148. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402555/ (дата обращения: 10.05.2023).

4. Паспорт государственной программы «Национальная система пространственных данных». URL: <https://programs.gov.ru/Portal/programs/passport/54> (дата обращения: 10.05.2023).

5. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (дата обращения: 10.05.2023).

6. Семенова Е. А. Парадоксы экономической оценки объектов недвижимости для адвалорного налогообложения / Е. А. Семенова // Вестник Московской академии следственного комитета РФ. – 2021. – № 1(27). – С. 116-121.
7. Шиляев С. А. Негативное влияние недостоверной информации о продаже объектов недвижимости на качество их оценки / С. А. Шиляев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 1 (160). – С. 49-59.
8. Власов А. Д. Теоретическая стоимость объекта недвижимости и природных ресурсов как база налогообложения / А. Д. Власов, Е. И. Лобанова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. – Т. 3. – С. 71-77. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-71-77.
9. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 10.05.2023).
10. Сервис «Сведения о сделках с недвижимостью». URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (дата обращения: 10.05.2023).
11. Пчелинцева А. С. Сравнительный анализ обоснованности кадастровой стоимости земель населенных пунктов многоэтажной жилой застройки музыкального района города Краснодара с применением АИС мониторинг рынка недвижимости / А. С. Пчелинцева, А. А. Кушу // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2017. – № 11. – С. 100-111.
12. Казимиров И. А. О возможности использования АИС «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра в целях анализа рынка жилой недвижимости г. Иркутска / И. А. Казимиров // Известия ВУЗов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 3. – С. 45-55.
13. Пылаева А. В. К вопросу о создании реестра сведений об отчетах об оценке / А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2022. – № 60. – С. 185-203. – DOI 10.17223/19988648/60/11.
14. Переход с EMLS на Циан полностью завершен. URL: <https://www.cian.ru/novosti-perehod-s-emls-na-tsian-polnostju-zavershen-327397/> (дата обращения: 10.05.2023).
15. Сайт Avito. Недвижимость в Нижнем Новгороде. URL: https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/nedvizhimost (дата обращения: 10.05.2023).
16. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 10.05.2023).
17. Росреестр на ПМЭФ впервые анонсировал цифровые сервисы Платформы пространственных данных. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-na-pmef-vpervye-anonsiroval-tsifrovye-servisy-platformy-prostranstvennykh-dannykh/> (дата обращения: 10.05.2023).

© А. В. Пылаева, О. В. Кольченко, 2023