

**ПОДХОДЫ К ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Пальцева Д.Е.¹, Студенкова Н.А.²

Научный руководитель доцент Козина М.В.¹

¹*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия*

²*Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия*

Процесс кадастровой оценки объектов недвижимости является высокотехнологичным видом деятельности и должен предусматривать непрерывный процесс мониторинга рыночных цен, актуализацию и постоянное совершенствование моделей кадастровой оценки, а также наличие достаточной информации об объектах недвижимости, постоянное накопление дополнительных данных об объекте и ценообразующих факторах. Руководствуясь этим Правительство РФ в 2017 г. приняло ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [8] и утвердило новые методические указания, подразумевающие установление единства методологии определения кадастровой стоимости. Таким образом, произошедшие изменения в системе кадастровой оценки позволили проводить кадастровую оценку земельных участков разных категорий земель и объектов недвижимости на основе единой методики, содержащей общий механизм оценки и особенности применения подходов оценки для определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения и других категорий земель.

Одним из важных пунктов вновь введенного закона, регулирующего кадастровую оценку, стало введение института государственных кадастровых оценщиков (бюджетных учреждений), и передачи им полномочий по определению кадастровой стоимости. Особенностью вновь введенной методики являлось то, что она стала применяться для оценки всех видов объектов недвижимости. Введенной методикой регламентируется перечень обязательных ценообразующих факторов для земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе отдельным дополнительным блоком стал перечень факторов для земель сельскохозяйственного назначения сегмента «Сельскохозяйственное использование».

В 2021 году были утверждены новые методические указания о государственной кадастровой оценке [7], отличительной особенностью которых стало внесение в них примерного перечня информационных ресурсов, служащих источником информации о ценообразующих факторах.

По данным Росреестра [3] в декабре 2022 года завершен процесс кадастровой оценки более 61 млн. земельных участков во всех субъектах Российской Федерации. Однако сегодня, при едином методическом подходе, региональные бюджетные учреждения, уполномоченные проводить кадастровую оценку, вынуждены использовать разные инструменты сбора исходных данных, а часть вычислений производить вручную из-за несовершенства автоматизированных систем.

Анализ содержания отчетов по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, размещенных в фонде данных государственной кадастровой оценки [9], показал, что в большинстве отчетов не использовались ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями, относящиеся к дополнительным характеристикам сегмента «Сельскохозяйственное использование», по причине отсутствия полных и достоверных сведений.

Объективной причиной такого положения следует считать то, что значительный временной период экономика страны функционировала при отсутствии попыток к упорядочиванию сведений о землях сельскохозяйственного назначения. С переходом РФ к цифровой экономике внедрение цифровых технологий в систему государственной кадастровой оценки становится все более актуальной задачей на уровне государства. Сегодня Правительство РФ совместно с Росреестром нацелено на поиск новых решений в области нормативно-методического сопровождения и цифровой трансформации системы государственной кадастровой оценки с целью ее совершенствования. Однако эффективное внедрение цифровизации в сектор оценки может быть достигнуто только при ее качественном информационном обеспечении [1].

В связи с этим первостепенной научно-технической задачей является формирование подходов к развитию цифровой инфраструктуры системы кадастровой оценки и ее информационного обеспечения.

Цифровая трансформация и тенденция к эффективному управлению и использованию сельскохозяйственных земель диктуют необходимость поиска механизмов актуализации данных о землях сельскохозяйственного назначения с применением современных аппаратно-программных средств и интеграции таких данных в едином информационном пространстве.

Сегодня основным информационным источником о состоянии и использовании сельскохозяйственных земель является Единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения (ЕФИС ЗСН) [5]. Эта система предназначена для обеспечения государственных органов власти, юридических и физических лиц актуальной и достоверной информацией о землях сельскохозяйственного назначения, получаемой в ходе государственного мониторинга этих земель. В рамках функционирования ЕФИС ЗСН обеспечивается получение пространственной, атрибутивной и графической информации, характеризующей различные аспекты состояния и использования сельскохозяйственных земель, ее обработка, верификация, хранение и анализ.

Наряду с ЕФИС ЗСН в феврале 2023 года Правительством РФ закреплены правовые основы [6] ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения (Реестр ЗСН). Реестр ЗСН должен являться подсистемой ЕФИС ЗСН. Создание Реестра ЗСН направлено на оперативное получение фактических сведений о землях сельскохозяйственного назначения и обеспечение заинтересованных лиц достоверной информацией с целью планирования сельскохозяйственных мероприятий и прогнозирования их результатов.

Однако анализ работы ЕФИС ЗСН позволил выявить проблемы, затрудняющие её эффективное функционирование, а, следовательно, и информационное обеспечение кадастровой оценки таких земель.

1. Острой проблемой является неполнота и недостоверность предоставляемых от региональных органов АПК данных. Кроме того, предоставляемая информация имеет множество расхождений с данными ДЗЗ, получаемыми Минсельхозом. Причинами возникновения данной проблемы является отсутствие обязательных требований к процессу передачи достоверных сведений о состоянии и использовании сельскохозяйственных земель сельхозтоваропроизводителями и региональными органами АПК.

2. В функционировании ЕФИС ЗСН выявлены существенные погрешности в предоставляемом плано-картографическом материале. Основой для создания информационных продуктов ЕФИС ЗСН в виде цифровых тематических карт являются данные, получаемые со спутников Landsat, пространственное разрешение которых составляет 30 м., что зачастую недостаточно для точного построения контуров угодий, идентификации их назначения и фактического использования [2].

Вследствие чего можно констатировать тот факт, что на сегодняшний день в РФ отсутствуют структурированные сведения о землях сельскохозяйственного назначения как об объекте оценки, которые должны использоваться при расчете кадастровой стоимости.

Анализ отраслевых программ стратегического развития [4] показал, что приоритетной задачей, стоящей сегодня перед государством, является обеспечение ускоренного внедрения цифровых технологий в формирование системы управления территориальным развитием, что напрямую должно касаться и системы кадастровой оценки. Внедряемые цифровые технологии изменяют привычные форматы управления землей и недвижимостью, способствуют ускорению привычных процессов, обеспечивают непрерывный поток информации. Цифровые геоданные становятся фундаментом для принятия важных управленческих решений, в том числе, при взаимодействии государства с гражданами и бизнесом.

Для цифрового развития системы кадастровой оценки и определения справедливой кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо обеспечить реализацию комплекса мер, направленных на актуализацию сведений о сельхозземлях с последующим внесением данных в государственные информационные системы, такие как ЕФИС ЗСН, ЕГРН, Реестр ЗСН, региональные ГИС и на формирование единой цифровой базы из этих систем, позволяющей агрегировать все необходимые данные о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения.

В рамках настоящего исследования для целей развития цифровой инфраструктуры кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения была разработана технологическая схема, основанная на внедрении цифрового сервиса «Кадастровая оценка» предоставляющего пространственные данные об объектах. Внедрение цифрового сервиса «Кадастровая оценка», должно обеспечить централизованный доступ государственных оценщиков к открытым пространственным данным об объектах недвижимости, консолидированных на одной цифровой платформе, содержащих сведения о землях сельскохозяйственного назначения и обеспеченных необходимым функционалом через формирование запроса. Главной задачей, которую должен выполнять сервис, является обеспечение возможности выполнения операций по поиску, обработке, формированию и предоставлению пространственных данных об объектах государственным оценщикам.

В результате выполненных исследований выявлено, что сегодня в условиях цифровой трансформации в сфере земельных и имущественных отношений необходимо особое внимание уделить разработке цифровой инфраструктуры системы кадастровой оценки. Формируемые подходы к развитию цифровой инфраструктуры системы кадастровой оценки и ее информационного обеспечения должны учитывать особенности сегментации земельных участков и качество формирования источников данных по каждому сегменту, в особенности сегмента «Сельскохозяйственное использование».

Литература

1. Аврунев Е.И., Гатина Н.В., Козина М.В., Попов В.К., Трехмерная визуализация неблагоприятных природных условий для корректировки кадастровой стоимости земель // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2019. – Т. 330. – № 1. – С. 181-190.
2. Волков С. Н., Шаповалов Д. А. Цифровое землеустройство – проблемы и перспективы // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – Т. 3. – №. 2. – С. 26-35.
3. Государственная кадастровая оценка всех земельных участков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka-zemelnykh-uchastkov-zavershena-vo-vsekh-regionakh-rossii/>.
4. Отраслевые документы стратегического планирования// Правительство России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/rugovclassifier/625/events/>.
5. Официальный интернет-портал Министерства сельского хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mcsx.ru/>.
6. Постановление Правительства Российской Федерации № 154 от 02.02.2023 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения»// Собрание законодательства Российской Федерации – № 6. – 06.02.2023.
7. Приказ Росреестра № П/0336 от 04.08.2021 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации – № 0001202112200041. – 20.12.2021.
8. Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства Российской Федерации – № 27 (ч. 1). – 04.07.2016.
9. Фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.