



СИБИРСКИЙ НАУЧНЫЙ ЦЕНТР «ЭКОПРОГНОЗ»

630501, р.п. Краснообск, д.15, кв. 3, ООО СНЦ «ЭКОПРОГНОЗ»,
ИНН 5406148110, ОГРН 1025402467452 от 18.10.2002 г., р/с 40702810630000000243
ООО КБ «Акцепт», г. Новосибирск, БИК 045004815, К/сч 30101810200000000815,
ОКПО 48272663, т/ф (383) 3480592, +79588526058 E-mail vlasovad@yandex.ru.

от 09.02.2021 г. № 1/210209

Губернатору Новосибирской
области

А.А. Травникову.

Уважаемый Андрей Александрович!

Предлагаем рабочей группе Новосибирской области по проведению форума «Технопром-2021» выдвинуть Новосибирскую область в качестве пилотного проекта, для решения задачи:

«Внедрить технологию ведения кадастра объектов недвижимости и природных ресурсов субъекта России, с расчетом экономических нормативов их рационального использования на основе искусственного интеллекта».

Институт оценки и, прежде всего, государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, являются «иммунной» системой экономики. Адекватная оценка объектов недвижимости и природных ресурсов является необходимым и во многом определяющим условием устойчивого развития экономики регионов России и исключает предпосылки для коррупции, нерационального использования природных ресурсов. Внедрение устойчивой технологии определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости и природных ресурсов на основе искусственного интеллекта является важной предпосылкой развития среднего и малого бизнеса, устойчивого роста доли населения со средним доходом.

Цель проекта.

На основе современных информационных технологий создать:

- единый кадастр объектов недвижимости и природных ресурсов субъекта России с искусственным интеллектом воспроизводства экономических нормативов рационального их использования, ориентирующийся на достижение социально значимых национальных целей и реализацию проектов.

- систему производства, сертификации, реализации экологически чистой продукции сельскохозяйственного производства, природных ресурсов и средств производства (земельных ресурсов, семенного фонда, продуктивного скота, птицы и т.п.).

Проблемы кадастрового учета, оценки объектов недвижимости и природных ресурсов.

Ориентация России на западноевропейские стандарты оценки на основе эмпирических технологий определения известной рыночной стоимости объектов недвижимости привела в непреодолимый тупик. Организационные, методические ошибки государственного кадастрового учета и оценки объектов недвижимости создали тупиковую безвыходную ситуацию, из которой сложившаяся система не может выйти.

При создании ассоциации ГБУ государственных оценщиков (abu-ko.ru) в 2018 году предполагалось, что московская и Санкт-Петербургская оценочные школы доработают их наработанные за 20 лет методики, программное обеспечение кадастровой оценки объектов

недвижимости, природных ресурсов и предадут их субъектам. Через два года в 2020 году этого пока не произошло (<http://abu-ko.ru/konferenciya2020/>).

Например, в Томской области результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости 2020 года не утверждены. В Новосибирской области в 2020 году земельные участки сельскохозяйственных угодий оценены без учета их вида использования, почвенной разновидности, продуктивности, экологического состояния. Отклонения утвержденной кадастровой стоимости земельных участков 2020 года от рыночной составляют в разы как в меньшую, так и большую сторону. Не понятно, как эти результаты применять для налогообложения и иных целей повышения экономической эффективности использования земельных участков сельскохозяйственных угодий. По факту сложилось два кадастра недвижимости: федеральная кадастровая палата и кадастр ГБУ субъекта.

1. Теоретически, по математическим свойствам информационных систем, государственный кадастр объектов недвижимости может существовать только в единственном числе. Если их два и более, то единого государственного кадастра недвижимости по факту не существует. Однако, в России создано два государственных кадастра недвижимости: федеральная кадастровая палата и кадастр недвижимости ГБУ государственных оценщиков. Проблемы кадастровой палаты известны, их нужно решать. В государственном кадастре недвижимости кадастровой палаты должны быть не только перечень объектов недвижимости, кадастровый номер, координаты их местоположения и права собственности, но и значения и базы данных ценообразующих факторов, 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. И, в конечном итоге, должна быть не противоречивая система показателей на любой объект недвижимости в любой момент времени.

В базе данных кадастровой палаты должны быть соответствующие поля и инструменты для работы с информацией. В настоящее время кадастровая палата утверждает, что ведение баз данных ценообразующих факторов и других указанных выше показателей не является их функцией по закону и вносить такую информацию нет оснований и возможности, не позволяет программное обеспечение.

Существующие в настоящее время эмпирические методы расчета кадастровой стоимости ГБУ государственных оценщиков по западноевропейским технологиям предполагают, что стоимость объекта недвижимости известна. Единый рельеф экономических потенциалов разбивается на зоны и по каждой зоне проводятся расчеты [3]. В результате, на основе противоречивого, разорванного, с большими «белыми пятнами» рынка предложений объектов недвижимости получаются случайные значения кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые обосновываются схемой расчета. Для Германии, например, это нормально, где рыночная стоимость объектов недвижимости априори известна. А для России это безвыходный тупик, который продолжается уже более 20 лет. Принятая в России методология расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по рынку предложений прошлых лет на пять лет вперед напоминает движение по «зеркалу заднего вида». Например, по рынку недвижимости 2019 года в 2020 году проводится и утверждается кадастровая оценка объектов недвижимости, а используется в 2021-2025 гг. Более того, предлагается разработать искусственный интеллект расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости и природных ресурсов по прошлым рыночным тенденциям. По существу, нам навязывают использовать технологию искусственного интеллекта прошлых рыночных тенденций («зеркало заднего вида») для продвижения вперед, вопреки поставленным национальным целям социального развития России.

Комплексно проблему создания единого кадастра недвижимости на базе кадастровой палаты можно отработать только на пилотном субъекте России в реальном режиме управления, например, в Новосибирской области на базе ГБУ НСО «ЦКО И БТИ».

Предлагаем на примере Новосибирской области в качестве кадастровой стоимости разработать экономические показатели рационального использования объектов недвижимости и природных ресурсов [11, 12, 14].

2. У России, в сравнении с другими странами, наибольший потенциал производства экологически чистой продукции сельского хозяйства. Необходимо в максимально короткие сроки упорядочить ее сертификацию, производство и сбыт. На экспорт необходимо поставлять сертифицированную, с высокой добавленной стоимостью продукцию сельского хозяйства. При поддержке государства, грамотном менеджменте к 2030 году объем экспорта экологически чистой продукции России может превысить 300 млрд долларов, что больше экспорта углеводородного сырья и военной продукции вместе взятые. При меньшем объеме вывоза продукции сельского хозяйства в физическом измерении Россия может поставить в зависимость страны, где нет такого объема экологически чистых ресурсов. Оценка экологического состояния земельных участков сельскохозяйственного производства, при их государственной кадастровой оценке и повышении эффективности использования, является ключевым элементом. А начинать нужно с учета и оценки экологического состояния сельскохозяйственных угодий, продуктивного скота, птицы, технологий производства.

Модный тренд перевода сельского хозяйства на систему «органического земледелия» ориентирован на крайне низкую продуктивность сельскохозяйственного производства и удовлетворения потребностей крайне ограниченного круга состоятельных потребителей. В действительности, необходимо сертифицировать производство экологически чистой продукции сельского хозяйства максимально возможного объема по видам, по категориям. Здесь предстоит большая организационная и методическая работа. Далее, российский сертификат органической продукции не действителен вне России. И наоборот, зарубежный сертификат органической продукции, технологии не действителен в России. Необходимо включить все ресурсы государства, бизнеса, информационные, чтобы российский сертификат органической продукции был действителен и вне России.

3. Крайне важна поддержка и участие всех подразделений Правительства и Законодательного собрания Новосибирской области (Минэкономразвития, Минсельхоза, Минприроды, Департамента имущественных и земельных отношений, ФГБУ ЦАС «Новосибирский» и других). В Новосибирской области имеются все предпосылки провести адекватную кадастровую оценку земельных участков сельскохозяйственных угодий.

Решение указанной проблемы находится на стыке наук, является межведомственным. По горизонтали нужно преодолеть ведомственные барьеры, сконцентрировать ресурсы в конкретном проекте.

4. Теоретической основой реализации технологии ведения кадастра объектов недвижимости и природных ресурсов субъекта России, с расчетом экономических нормативов их рационального использования на основе искусственного интеллекта могут быть природоподобные технологии, опубликованные в методических рекомендациях [11] и реализованные в ряде субъектов России в ходе выполнения государственных контрактов.

Источники:

1. Отчет № 5-СХ/2020 составлен 05.10.2020 ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»;
2. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
3. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»
4. Замечания к проекту отчета № 5-СХ/2020 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (отчет СХ/2020). – URL: http://cal.su/news_articles/docs/%D0%97%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%87%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%A5%D0%A3%20%D0%9D%D0%A1%D0%9E_2020_2.pdf
5. Методические рекомендации по внутрихозяйственной оценке земель/Под редакцией В.А. Махт, В.А., Руди. – ОмскГипрозем, Омск. -1986. -40 с.
6. Приказ МЭРТ РФ № 445 от 20.09.2010г «Методические рекомендации по гос.

кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

7. Отчет «Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Новосибирской области». – 2010 год.

8. 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.

9. Власов А.Д. Отчет №171111. Оценка рыночной стоимости земельного участка. URL: - http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=319310.

10. Экспертное заключение №23/120118/01. – URL: http://cal.su/news_articles/docs/%D0%AD%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D0%A1%D0%A5%D0%A3.pdf

11. Методические рекомендации оценки объектов недвижимости России. – URL: http://cal.su/news_articles/docs/978-3-330-01305-6.pdf

12. Власов А.Д., Жарников В.Б. Определение нормативов рационального использования земельных участков на основе моделирования их экономического потенциала. - Вестник СГУГиТ.- 2016. - № 3 (35).- С. 111-127. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=28284934>.

13. Власов А.Д. Искусственный интеллект и креативное мышление в оценке объектов недвижимости России. - Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2020. Т. 1. С. 159-164. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44099969>

14. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных участков. – URL: http://cal.su/news_articles/docs/%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%20%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B28.pdf.

Директор



Власов А.Д.

