

## **О РАЗВИТИИ РЕЕСТРА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Реестр цен государственного земельного кадастра Республики Беларусь создан в 2006 г., ведется Национальным кадастровым агентством и является основным информационным ресурсом, используемым оценщиками. Доступ к нему возможен с портала <http://pr.nca.by>.

С 2006 г. реестр цен претерпел незначительные изменения, расширились возможности поиска, пользование ресурсом стало платным. По состоянию на 14.11.2012 в базе данных реестра цен содержались сведения о 1 398 962 сделках купли-продажи. В том числе по 49 982 сделкам с земельными участками, по 496 488 сделкам с капитальными строениями, по 817 457 сделкам с изолированными помещениями, по 35 035 сделкам с земельными участками и расположенными на них капитальными строениями (<http://pr.nca.by/>).

Сегодня возникает естественный вопрос о возможности развития этого информационного ресурса. В чем состоит эта возможность? Ответ на этот вопрос – содержание данной статьи.

Начнем с анализа аналогов.

**Аналоги.** В качестве аналогов рассмотрим реестры цен на недвижимость в трех странах: Российской Федерации, Великобритании и Швеции.

*Россия.* В Российской Федерации сведения о ценах накапливаются в так называемой Автоматизированной информационной системе мониторинга рынка недвижимости (АИС МРН). Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра. Обеспечивает информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции Организация проведения государственной кадастровой оценки, в том числе для предоставления участникам рынка недвижимости, органам государственной власти и местного самоуправления, гражданам и юридическим лицам сведений о зарегистрированных ценах сделок. Система дает следующие возможности:

- просмотр объектов в табличном виде: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- возможность сортировки и фильтрации объектов по показателям;

- выгрузка данных по объектам;
- возможность отбора данных по интересующему критерию;
- возможность просмотра сведений на Публичной кадастровой карте.

Данные в АИС МРН поступают из государственного кадастра недвижимости и единого государственного регистра прав на недвижимость, а также внешних источников. Поступающие данные подвергаются процедуре обезличивания, после чего сохраняются в базе данных.

Функция «Просмотр данных на карте» позволяет визуализировать данные, хранящиеся на публичной кадастровой карте, по следующей схеме: просмотр карты → задание фильтра поиска → получение списка объектов, отвечающих условиям фильтра, → просмотр местоположения объектов.

Возможен поиск объектов в определенном кадастровом квартале. Для этого следует выбрать на карте квартал. Затем все объекты реестра, принадлежащие данному кварталу, будут выведены в таблицу. В системе также существует возможность построения тематических карт. Тематическая карта отображает градации полной стоимости объектов и их средней удельной цены.

Система принята в эксплуатацию 21 февраля 2011 г., то есть спустя 5 лет с даты создания аналогичной системы в Беларуси. Возможно, поэтому система мониторинга Российской Федерации сегодня превосходит по ряду параметров систему ведения реестра цен Беларуси. В частности, события можно отследить в пространстве на публичной кадастровой карте, принято очень важное политическое решение о безвозмездности предоставления информации. Доступ к указанному ресурсу можно получить по адресу <http://www.rosreestr.ru/document/legislation/1738545>.

*Швеция.* Здесь имеется два информационных ресурса в отношении цен на недвижимость. Первый – реестр цен (Sales Price Register – SPR). Этот реестр цен формируется по результатам государственной регистрации и принадлежит Национальной земельной службе. Второй реестр цен предназначен для целей массовой оценки недвижимости (OPR) и принадлежит налоговой службе. Каждая запись OPR содержит информацию о цене продажи, дате продажи, идентификационные сведения о покупателе и продавце, информацию о кадастровой стоимости из реестра налогообложения, а также дополнительные поля, позволяющие делать гипотезы о степени правдоподобности цен. Эти поля заполняются автоматически или вручную. Вручную – по результатам просмотра всех записей специалистами по оценке, владеющими сведениями о местном рынке недвижимости, или администраторами

по налогам. Записи дифференцируются по односемейным домам, сельскохозяйственным земельным участкам, коммерческой недвижимости, квартирам в многоквартирных домах, промышленной собственности. Всего данной работой занимаются на постоянной основе 200–250 специалистов в налоговых органах и 30–60 специалистов рынка недвижимости.

Все записи в OPR подразделяются на презентативные и непрезентативные. Непрезентативные записи в оценке рекомендуется не использовать. Каждая непрезентативная запись помечается специальной отметкой, которая называется «кодом непрезентативной записи» согласно таблице.

#### Коды непрезентативных записей реестра цен OPR Швеции

Код	Значение отметки
TR	«Транспортная продажа». Перепродажи, которые осуществляются несколько раз за короткое время
EX	Принудительная продажа (экспроприация). Продажа недвижимости государству в определенных целях: строительство железной дороги, автомобильной дороги, аэропорта и т. п.
X	Административная (нормативная) цена
IG	Продажа, в которой между продавцом и покупателем существуют особые связи
LV	Продажа по заниженной цене
LK	Продажа или по пониженной цене, или части имущества (земельного участка)
IA	Ownership of a part of a «union» that have the same interest in a property. (The union owns the property)
AE	С продажей связана еще какая-то собственность. При продаже предполагается иное использование. Цена продажи не может быть изменена.
TS	По какой-то причине кадастровая стоимость не может быть оценена. Например, нет факторов стоимости
AP	Существенная разница между суммой продажи и массовой оценкой (квота: P/A)

*Великобритания.* Здесь реестр цен ведется с 1 января 1995 г., то есть уже 17 лет. Содержит 15 млн записей о продажах жилья. Каждый месяц в реестр добавляется около 1000 записей. Совокупность данных о ценах для выбранного географического района доступна в форме отчета стандартной формы по цене не менее £20. Информация в отчете включает следующие сведения: цены, полный адрес, дата сделки, тип имущества и его принадлежностей, относится ли объект к новым, в отношении какого права совершена сделка. Характерно, что инфор-

мация в интернете недоступна. Взаимодействие с потребителем осуществляется не через портал, а по электронной почте или телефон. Сначала высылается запрос. В ответ генерируется отчет, который высылается потребителю в формате Excel.

С учетом зарубежного опыта можно предложить пять направлений модернизации отечественного реестра цен.

Первое направление – интерпретация содержания базы данных реестра цен в пространстве с использованием цифровых карт или ортофотокарт. Сегодняшние возможности запросной системы отечественного реестра цен явно устарели. При формировании запроса к реестру цен указывается наименование административно-территориальной или территориальной единицы. Для крупных населенных пунктов это неудобно, поскольку результатом поиска является слишком много ненужной информации.

Здесь целесообразно предоставление следующих е-услуг реестра по запросу он-лайн:

- тематической карты цен на заданную административно-территориальную или территориальную единицу с оценочными зонами актуальной массовой оценки;

- интерактивной карты событий совершения сделок на заданной территории (например, указанием окна) с доступом по клику к полному содержанию записи;

- кластеров цен, позволяющих интерпретировать границы кластеров как зоны равной стоимости недвижимости.

Пространственная интерпретация данных реестра представляет собой удобный инструмент не только для оценщиков, но и для всего населения республики.

Второе направление – это маркировка непрезентативных записей по аналогии со шведским аналогом. Это позволит повысить качество как экспертной, так и массовой оценки. Для этого следует осуществить реинжиниринг административной процедуры государственной регистрации, возложив на заявителя декларацию случаев непрезентативных цен, а на регистратора – осуществление соответствующих регистрационных действий. Например, в случаях продажи недвижимости на аукционах; принудительного изъятия; продаж по нормативным ценам, зависящим от кадастровой стоимости; продажи капитальных строений на земельных участках, находящихся в постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении; когда в стоимость капитального строения входит стоимость прав на земельный участок и т. п. Помимо имущественных прав, существенным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, являются условия финанси-

ния. Сведения о них также целесообразно получать в интересах реестра цен на стадии представления заявления о государственной регистрации. Тогда становится возможным проследить факт приобретения объекта с привлечением кредитных ресурсов, жилищных облигаций, что существенно влияет на его цену.

Третье направление – это расчет и предоставление данных в обобщенной форме по математическим моделям, отражающим тренды на рынке недвижимости. Например, в форме плотности распределения вероятности цен в заданном регионе для определенных видов недвижимости, уравнений и графиков регрессии, динамики количества сделок в заданных интервалах времени и других моделей, легко рассчитываемых он-лайн после появления запроса. Это, несомненно, является хорошим инструментом для аналитиков рынка недвижимости.

Четвертое направление – это градация пользователей реестра, что связано с платностью услуг реестра. Договор на оказание услуг по предоставлению дистанционного доступа к реестру цен может быть заключен на месяц либо на год. Ежемесячная абонентская плата привязана к количеству доступных записей в месяц, причем маркировка непрезентативных записей отсутствует, а их просмотр входит в стоимость пользования реестром. Поэтому данный подход можно рассматривать как порочный, поскольку плата не может взиматься с количества «навязанных» сделок, часть из которых впоследствии не может быть использована для расчетов и анализа. Более разумно ввести фиксированную абонентскую плату за предоставление дистанционного доступа к ресурсу без привязки к количеству доступных записей. Также необходимо рассмотреть возможность безвозмездного доступа для редких (некоммерческих) обращений к реестру. Это, с одной стороны, выгодно населению, с другой стороны, является отличной рекламой реестра и возможностью ознакомиться с его услугами. Мониторинг частности обращений можно организовать по IP-адресам ЭВМ, с которых осуществляется доступ.

Пятое направление – включение в реестр цен такого нового понятия, как земельный участок со всеми принадлежностями (единый объект недвижимости). Цена для таких объектов может указывать на совокупность объектов, которые в сделке обозначены перечислением инвентарных номеров капитальных сооружений, включая элементы благоустройства и сети. Данные сведения сегодня никак не отражаются в реестре цен. Для того чтобы такая информация попадала в реестр цен, следует, как отмечалось выше, модифицировать процедуру государственной регистрации.