



При поддержке Правительства Ленинградской области и Правительства Санкт-Петербурга



Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области  
«Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»



Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение  
«Городское управление кадастровой оценки»

# Конференция

## «ГКО-2020. Новые горизонты. Цифровизация»

17-18 сентября 2020 года

### РЕЗОЛЮЦИЯ

**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ  
«ГКО-2020. НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ. ЦИФРОВИЗАЦИЯ»**

**17-18 сентября 2020 года**

**Санкт-Петербург**

**17-18 сентября 2020 года**  
**Санкт-Петербург**

В период с 17 по 18 сентября 2020 года в Санкт-Петербурге при поддержке Правительства Ленинградской области и Правительства Санкт-Петербурга состоялась научно-практическая конференция «ГКО-2020. Новые горизонты. Цифровизация» (далее – Конференция). Организаторами Конференции выступили ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» и СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА».

Инициатива проведения Конференции была связана в первую очередь с изменением действующего законодательства в области государственной кадастровой оценки (далее также ГКО). На сегодняшний день в отдельных субъектах Российской Федерации накоплен трехлетний опыт реализации процедур ГКО, реализована автоматизация ряда процессов, связанных с подготовкой к определению кадастровой стоимости, определением кадастровой стоимости, сопровождением результатов кадастровой оценки. Вместе с тем вступившие в действие 03.03.2020 изменения отдельных положений методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания), вызвали большое количество вопросов. Более того, передача полномочий нормативного регулирования ГКО от Минэкономразвития России к Росреестру привела к ситуации, когда внесение изменений в Методические указания со стороны Минэкономразвития России уже невозможно в силу отсутствия полномочий, и любая их корректировка реализуема только путем издания Росреестром соответствующего акта.

Задачи и цели Конференции: обсуждение методического, информационного и программного обеспечения ГКО в Российской Федерации; обмен опытом проведения ГКО, сопровождения результатов ГКО; анализ сложностей, возникающих в процессе деятельности государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на проведение ГКО (далее – ГБУ); обсуждение перспектив развития информационных ресурсов и систем, направленных на повышение качества ГКО, включая использование данных высокоточной аэрофотосъемки, установление требований к этой съемке.

В выступлениях участников Конференции были затронуты вопросы, касающиеся изменений, внесенных в законодательные акты, регулирующие сферу ГКО, инициативы Росреестра в части совершенствования методической и методологической базы ГКО, улучшения информационного обмена между всеми участниками института государственной кадастровой оценки.

В Конференции приняли участие более 200 человек, в том числе представители Росреестра, Федеральной кадастровой палаты, Федеральной налоговой службы, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации; Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом; органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, принимающих решение о проведении ГКО; ГБУ из 51 субъекта Российской Федерации; органов местного самоуправления (ОМСУ); общественных организаций и делового сообщества; судебного и научного сообщества; средств массовой информации. Прямая интернет-трансляция Конференции велась на все

заинтересованные в освещении вопросов ГКО субъекты Российской Федерации, а также страны ЕАЭС и СНГ.

С приветственными словами на открытии Конференции выступили:

Марков Роман Иванович – первый заместитель Председателя Правительства Ленинградской области - председатель Комитета финансов

Федотов Владислав Евгеньевич – заместитель директора Федеральной кадастровой палаты (ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Кастаньо Оксана Алексеевна – начальник Управления экономики недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Ронжин Андрей Леонидович – директор Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук» (СПб ФИЦ РАН), доктор технических наук, профессор РАН

Модераторами Конференции выступили директор ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» Зиньковский Ю.В. и директор СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» Грибовский С.В.

На пленарных заседаниях выступили:

Кастаньо Оксана Алексеевна – начальник Управления экономики недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

Шереметьев Денис Евгеньевич – начальник отдела нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки Управления законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Росреестра

Федотов Владислав Евгеньевич – кандидат экономических наук, заместитель директора Федеральной кадастровой палаты (ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Лащёнов Алексей Васильевич – начальник Управления налогообложения имущества ФНС России

Шахматов Виктор Валерьевич – эксперт дирекции цифровых инициатив Евразийского банка развития

Первушин Никита Викторович – генеральный директор Фонда развития профессиональных квалификаций Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, исполнительный директор АНО «Центр оценки квалификаций»

Усова Юлия Владимировна – ректор Института профессионального образования, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, член рабочей группы по недвижимости и оценке имущества Евразийской Экономической Комиссии

Сорокин Алексей Васильевич – Президент Ассоциации «Межрегиональное объединение», председатель Совета Ассоциации проектировщиков «Межрегиональное объединение профессиональных проектировщиков»

Волович Николай Владимирович – доктор экономических наук, профессор Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, член Европейской академии по земельным отношениям, генеральный директор ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Саенко Игорь Борисович – доктор технических наук, профессор, ведущий научный сотрудник СПб ФИЦ РАН

Обрезков Андрей Иванович – доктор технических наук, заместитель директора по научной работе АО «НПП ТЕЛДА»

Зельдин Михаил Александрович – управляющий партнер Группы компаний «Аверс»

Косарев Михаил Андреевич – Председатель Совета Ленинградского областного регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»

Шапошник Вячеслав Владимирович – заместитель директора Государственного бюджетного учреждения Ямало-Ненецкого автономного округа «Государственная кадастровая оценка»

Иваненко Виталий Борисович – заместитель генерального директора по производству и развитию ГУП «Леноблинвентаризация»

Кудрявцев Алексей Геннадиевич – кандидат географических наук, начальник отдела сбора и анализа рыночной информации СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Иголкин Михаил Владимирович - начальник управления кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

Пылаева Алёна Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра Нижегородского архитектурно-строительного университета, директор по развитию ООО «Группа комплексных решений»

Ульянов Андрей Юрьевич – директор ГБУ РО «ЦЕНТР ГКО»

На Конференции были освещены проблемы информационного и программного обеспечения ГКО, практика использования информационных систем. Участники Конференции были ознакомлены с возможностями современных беспилотных летательных аппаратов, с перспективами использования результатов высокоточной аэрофотосъемки не только в части процедур ГКО, но и при принятии решений об освоении и развитии территорий.

В рамках Конференции были рассмотрены вопросы изменения законодательства о ГКО, перспективы развития института ГКО, механизм предоставления информации из ФГИС ЕГРН и взаимодействия ГБУ и ФГБУ «ФКП Росреестра». Особое внимание было уделено перспективам применения кадастровой стоимости для различных целей, минимизации отклонения рыночной и кадастровой стоимостей, повышению качества ГКО в целом.

Участники Конференции были ознакомлены с Профессиональным стандартом «Специалист по определению кадастровой стоимости», порядком подтверждения квалификации и обучения работников ГБУ, различными образовательными программами для специалистов ГБУ.

В рамках Конференции было одобрено предложение о создании Ассоциации профессионального сообщества государственных кадастровых оценщиков для продвижения и развития самого института кадастровой оценки, а также профессиональной консолидации, укрепления и развития профессиональных связей.

Отдельное внимание было уделено вопросу расчета и применения индексов рынка недвижимости – достаточно сложной проблеме, адекватное решение которой

возможно при наличии больших объемов структурированной и верифицированной информации. При этом в случае участия специалистов ГБУ в подготовке данной информации потребуются внесение изменений в государственные задания ГБУ, а это возможно лишь в случае законодательно установленного требования выполнения таких работ.

В ходе пленарных заседаний, а также в рамках работы практических секций особо отмечалась роль информационных систем в совершенствовании процесса ГКО. На Конференции были представлены как действующие, так и перспективные разработки программного обеспечения, систем автоматизации отдельных видов работ в рамках ГКО, реализованные и применяющиеся на практике ГБУ в разных субъектах Российской Федерации. Доклад, представленный СПб ФИЦ РАН, был посвящен теоретическим изысканиям и возможности практической реализации технологий сбора и обработки информации об объектах недвижимости на основе методов искусственного интеллекта, анализа больших данных и алгоритмов оптимизации заданных процессов.

Массовый интерес вызвали обсуждение перспектив применения беспилотных летательных аппаратов, демонстрация вариантов эксплуатации специализированного оборудования, устанавливаемого на эти аппараты, возможности использования результатов съемки не только для целей ГКО и ведения фонда пространственных данных, но и для целого ряда других задач.

Участниками Конференции были выявлены и обобщены основные проблемы, связанные с проведением ГКО в различных субъектах Российской Федерации; изменениями в Федеральном законе от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный Закон № 237-ФЗ) и в Методических указаниях, отмечена необходимость дальнейшей более углубленной проработки данных документов. Также отмечена необходимость скорейшей выработки и утверждения нормативных правовых актов, регулирующих взаимодействие ГБУ, ФГБУ «ФКП Росреестра» и Росреестра, перехода от временного порядка реализации требований статьи 16 Федерального закона № 237-ФЗ (далее Временный порядок) к постоянному. Определена необходимость получения от ФГБУ «ФКП Росреестра» не только семантических сведений, указанных во Временном регламенте, но и графических данных в отношении объектов недвижимости.

В ходе Конференции были заслушаны доклады и выступления по значимым проблемам проведения и подготовки к ГКО, сопровождения результатов ГКО, оспаривания результатов, которые в целом можно сгруппировать следующим образом:

- проблемы организации ГБУ в субъектах Российской Федерации с формированием структуры и штатной численности, установления требований к работникам ГБУ, вопросы финансирования;
- сложности получения информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, ввиду отсутствия эффективного взаимодействия с отраслевыми комитетами органов исполнительной власти, ОМСУ, ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями;
- отсутствие в ряде регионов геоинформационных систем (ГИС) и почвенных карт;

- неразвитость отдельных региональных рынков недвижимости или их подсегментов;
- отсутствие единого специализированного программного обеспечения;
- проблемы, связанные с предоставлением Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), а также передачей сведений в отношении объектов в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 237-ФЗ;
- проблемы, связанные с качеством и количеством информации, содержащейся в ЕГРН;
- проблемы оспаривания результатов кадастровой оценки.

По результатам работы Конференции ее участники считают целесообразным поддержать разработку и принятие нормативных правовых актов, направленных на:

- регламентацию создания и работы ГБУ;
- повышение эффективности проведения процедур подготовительного периода к определению кадастровой стоимости, включая взаимодействие с органами исполнительной власти, местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, правообладателями объектов недвижимости;
- внесение изменений и дополнений в действующее законодательство, регулирующее сферу ГКО, наряду с разработкой новых актов, в том числе рекомендаций и указаний, регламентирующих порядок и процедуру определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая объекты с изменившимися характеристиками и вновь образованные объекты.

Основной задачей разработки и принятия нормативных правовых актов в сфере ГКО является минимизация искажений результатов кадастровой оценки, недопущение превышения кадастровой стоимости над уровнем рыночной стоимости, и, как следствие, уменьшение риска социальной напряженности, связанной с ростом налоговых платежей, а также достижение справедливого налогообложения, в том числе в отношении объектов, сведения о которых не предоставляются для целей ГКО в ГБУ (не включаются в Перечень).

От участников Конференции поступили предложения обратиться в адрес Росреестра с инициативой разработать типовой вариант государственного задания на проведение государственной кадастровой оценки, в котором были бы определены исчерпывающие перечни государственных услуг и работ, реализуемых ГБУ в рамках ГКО, с учетом содержания Федеральных перечней (классификаторов) государственных услуг и работ, а также Общероссийских базовых (отраслевых) перечней (классификаторов) государственных и муниципальных услуг, оказываемых физическим лицам.

Участниками Конференции отмечена необходимость для всех субъектов Российской Федерации единого подхода к определению структуры и минимально возможной численности работников ГБУ, разработки рекомендаций по установлению уровня оплаты труда работников ГБУ, а также форматов отчетности ГБУ, формирования государственного задания ГБУ в условиях цикличности проведения ГКО и непрерывного периода подготовки к следующему туру ГКО, с учетом сложностей прогнозирования объемов работ, связанных с постоянно

изменяющимся количеством объектов недвижимости и их характеристиками, обращениями правообладателей и иных заинтересованных лиц.

По результатам работы Конференции в целях повышения качества ГКО участники мероприятия считают целесообразным рекомендовать уполномоченным органам субъектов Российской Федерации, исполнительным органам государственной власти федерального уровня обратить особое внимание на решение следующих вопросов:

### **1. Взаимодействие ГБУ с Росреестром и ФГБУ «ФКП Росреестра»**

1.1 Отмечена необходимость дополнения сведений ЕГРН данными, собранными ГБУ и подтвержденными ОМСУ, в том числе с учетом деклараций об объектах недвижимости, поступивших в ГБУ. Обозначены проблемы исторически сложившихся ошибок и противоречий, содержащихся в ЕГРН, что существенно усложняет работу ГБУ, повышает риски искажения результата расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости и, как следствие, оспаривания результатов ГКО.

1.2. Определена необходимость оперативного информационного обмена ГБУ с Росреестром и ФГБУ «ФКП Росреестра» путем предоставления частичного доступа к информационным ресурсам или разработки специальных программных продуктов, позволяющих ГБУ оперативно получать и направлять информацию, связанную с характеристиками объектов недвижимости, данные по сделкам в отношении объектов недвижимости с возможностью идентификации объекта с точностью до кадастрового номера.

### **2. Информационное взаимодействие и обеспечение**

2.1. Отмечена необходимость регламентации действий ГБУ в случае отсутствия или непредоставления в установленные сроки запрашиваемых сведений из различных источников в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.

2.2. Отмечена количественная и качественная недостаточность картографических материалов (генеральные планы, правила землепользования и застройки в векторном формате и пр.), используемых в ходе ГКО. Отмечен факт наличия противоречий в сведениях о границах населенных пунктов, содержащихся в ЕГРН, генеральных планах, документах регионального уровня. Особо отмечена необходимость выработки рекомендаций в части определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, использование которых не соответствует сведениям ЕГРН или сведения ЕГРН о которых носят противоречивый характер, не имеющих координат границ, а также объектов, в отношении которых отсутствует актуальная учетно-техническая документация. Подчеркнута проблема отсутствия актуальных справочных и графических данных в векторном формате в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

### **3. Информационное освещение процедур ГКО**

3.1. Отмечен факт низкого информационного освещения порядка и сроков проведения ГКО, утверждения результатов ГКО и их применения во многих субъектах Российской Федерации, формируется негативный фон в отношении ГКО, все чаще обсуждается тема оспаривания кадастровой стоимости. Правообладатели объектов воспринимают деятельность большинства ГБУ крайне отрицательно,

ассоциируя данные учреждения с исполнителями работ прошлых периодов ГКО. Необходимы разъяснения и освещение деятельности ГБУ в том числе на федеральном уровне.

#### **4. Методическое обеспечение ГКО**

4.1. Требуется разработка нормативных правовых актов, направленных на устранение взаимоисключающих требований, содержащихся действующих правовых актов сферы ГКО, и установление единых требований к информационному обмену, форматам документов, используемых при проведении ГКО.

4.2. Необходима доработка Методических указаний в части сокращения количества видов использования земельных участков, назначения (вида использования) зданий, сооружений, помещений, машино-мест, проектного назначения объектов незавершенного строительства и приведения в соответствие с нормативными правовыми актами, в том числе с актами Министерства сельского хозяйства, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации иных министерств и ведомств. Неурегулированными остаются вопросы учета НДС, элиминирования доли земельного участка и иной общей собственности владельцев встроенных помещений, учета информации по объектам недвижимости при наличии противоречий сведений ЕГРН и данных, полученных из иных источников.

4.3. Отмечена необходимость разработки и издания специальной литературы и периодических изданий о ГКО, содержащих в том числе глоссарий терминов, используемых в ГКО, рекомендаций по определению класса качества объектов, группе капитальности, проводимым корректировкам и т.п.

#### **5. Обучение**

5.1. Необходима разработка и утверждение единых программ обучения, в том числе профессиональной переподготовки и повышения квалификации по направлениям деятельности в сфере ГКО, выработка рекомендаций в отношении обязательных дисциплин и др.

#### **6. Программное обеспечение**

6.1. Отмечена потребность в применении современных информационных технологий для автоматизации процессов ГКО. Отсутствие в ГБУ специализированных программных средств повышает трудозатраты, увеличивает сроки различных этапов ГКО, влияет на полноту и качество отчетных материалов.

6.2. Актуальность задачи автоматизации процессов ГКО обусловила создание в ряде субъектов Российской Федерации комплексных программных продуктов, направленных на автоматизацию процессов ГКО. Отмечен факт, что данное СПО представляет собой комплексный и наукоемкий продукт, требовательный к вычислительным ресурсам, что обуславливает значительную стоимость его разработки и дальнейшего сопровождения.

Данное обстоятельство находится в противоречии с возможностями бюджетов значительного числа субъектов Российской Федерации, ГБУ которых вынуждены использовать средства малой автоматизации, комбинируя их с доступными



программными средствами, рассчитанными на решение частных расчетных задач по определению кадастровой стоимости, что не соответствует современному уровню развития информационных технологий и происходящей масштабной цифровизации процессов во всех отраслях экономики и управления.

6.3. Отмечена необходимость анализа существующих разработок в области автоматизации процессов ГКО со стороны Росреестра с целью определения наиболее перспективных продуктов и возможности создания на их основе облачного централизованного онлайн-сервиса ГКО, обеспечивающего применение единых методик и алгоритмов в ходе определения кадастровой стоимости, использование единого формата данных.

Создание такого облачного онлайн-сервиса позволит:

- обеспечить доступность современных технологий для всех ГБУ;
- повысить уровень централизации массивов данных, используемых в субъектах Российской Федерации при проведении ГКО;
- повысить уровень контроля исполнения ГБУ возложенных на них полномочий по определению кадастровой стоимости.

#### Организаторы научно-практической конференции:

Директор  
ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»

  
/Ю.В. Зиньковский/



Директор  
СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

  
/С.В. Грибовский/



Участники научно-практической конференции Согласно подписных листов