



## Нововведение от Росреестра

До недавнего времени одной из основных проблем государственной кадастровой оценки было отсутствие легитимного источника информации о сделках с объектами недвижимости и высокая трудоемкость сбора оценщиками исходной информации об объектах оценки. При этом российский рынок недвижимости, будучи одним из самых привлекательных среди стран с развивающейся экономикой, отличался непрозрачностью. Сегодня та информация, о которой раньше приходилось только гадать или мечтать, становится доступной. Появляется инструмент,

который позволяет проводить сравнительный анализ цен сделок, характеристик объектов недвижимости. Этим инструментом является разработанная Росреестром автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»), основным предназначением которой является предоставление так называемого «сырья» — исходных данных о конкретных сделках с объектами недвижимости с указанием основных характеристик таких объектов.

Об особенностях и ожидаемом эффекте от внедрения АИС «МРН» рассказал журналу «ЭС» начальник Управления оценки объектов недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) Алексей Васильевич Штейников.

*Автоматизированная информационная система рынка недвижимости будет представлена в открытом доступе до конца текущего года. К какой конкретно информации планируется обеспечить доступ через этот ресурс?*

В 2011 году Росреестром была разработана автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»). Мы ввели ее в эксплуатацию, разместили в закрытой части портала Росреестра, представили в Министерстве экономического развития, Торгово-промышленной палате Российской Федерации, на площадках профессионального сообщества оценщиков, на различных форумах, где обсуждались вопросы развития рынка недвижимости. Таким образом, с ней ознакомил-

ся достаточно широкий круг профессионалов. До конца текущего года планируется открыть доступ к данной системе, которая включает сведения обо всех зарегистрированных Росреестром сделках с объектами недвижимости: цена, площадь, функциональное назначение, описание основных конструктивных элементов строения, год завершения строительства и т.п. Теперь вся эта информация станет публичной, и мы надеемся, что данный ресурс будет полезен и профессиональному сообществу, и гражданам.

*Готов ли наш рынок к прозрачности информации?*

Думаю, что готов. Профессиональное сообщество положительно отреагировало на это нововведение. Хотя, безусловно, на рынке недвижимости есть и такие участ-

ники, которые не заинтересованы в открытии информации. Я имею в виду тех, кто работает в теневом сегменте рынка. Также не секрет, что цены в сделках, зарегистрированных Росреестром, зачастую не соответствуют рыночным, потому что при купле-продаже недвижимости в документах указывается недостоверная цена.

Мы надеемся, что раскрытие информации позволит постепенно установить более цивилизованные отношения на рынке недвижимости. По крайней мере, в последнее время ипотека способствует тому, что цены в договорах указываются близкие к рыночным, поскольку банки, как правило, не соглашались на искажение цены.

Данный информационный ресурс будет в первую очередь по-

лезен оценщикам. В то же время он не позволит недобросовестным риелторам манипулировать ценами спроса.

#### *Это будет бесплатный ресурс?*

Публичный доступ предполагает неограниченное использование информации на безвозмездной основе. Любой гражданин через портал Росреестра может, используя соответствующий инструментарий, запросить интересующую его информацию как по одному объекту недвижимости, так и по группе объектов. Например, можно запросить все сделки по какой-нибудь улице или кварталу, которые были зарегистрированы за определенный период.

Сейчас Росреестр проводит кадастровую оценку земель, ее планируется закончить до конца 2012 года. В 12 субъектах Российской Федерации эта работа завершена еще в прошлом году. Наша задача — организовать работу по оценке. Задача оценщиков — определить кадастровую стоимость, которая не должна существенно отличаться от рыночной стоимости. Законодательством предусмотрена экспертиза результатов кадастровой оценки: определив кадастровую стоимость, оценщик обязан обеспечить проведение экспертизы своего отчета в саморегулируемой организации, членом которой он является. Саморегулируемая организация подтверждает правильность выполнения оценки, ее достоверность и объективность.

*Подобные работы требуют четкого и продуманного федерального стандарта по недвижимости. В каком состоянии находится этот стандарт?*

Разработка стандартов не входит в компетенцию Росреестра. В соответствии с законодательством этим у нас занимается Национальный совет об оценочной деятель-

ности. Мы, как я уже сказал, только организуем работы по кадастровой оценке, ссылаясь при этом на действующие стандарты, но проверку соответствия, в том числе требованиям стандартов, проводят СРО оценщиков. В кадастровой оценке основным является Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержденный приказом Министерства экономического развития.

## Раскрытие информации позволит постепенно установить более цивилизованные отношения на рынке недвижимости.

*Опыт каких стран был использован при создании АИС «МРН» и в чем уникальность российского проекта?*

Честно говоря, мы не искали аналогий. Единственное, что было сделано по примеру развитых стран, — это от-



крытие ин-

формации о сделках с недвижимостью. Мы постарались сделать так, чтобы эта информация была понятна и доступна пользователям. Например, система позволяет увидеть на кадастровой карте конкретный объект недвижимости, расположенный в конкретном кадастровом квартале, ознакомиться с его основными характеристиками, выяснить

цену. Тут же можно узнать обо всех сделках, зарегистрированных в границах этого кадастрового квартала. В то же время система не содержит никакой информации о собственниках недвижимости.

В системе АИС «МРН» можно найти сведения о сделках, совершенных с момента принятия закона о регистрации сделок с объектами недвижимости. Насколь-

ко я помню, это было в 1998 году. Таким образом, пользователь имеет возможность ознакомиться с историей интересующего его объекта, узнать, когда и по какой цене он продавался. Информация обновляется каждые десять дней.

Согласно приказу Минэкономразвития России от 21 февраля 2011 года № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда», возникла необходимость в информационном ресурсе для оценочного сообщества. В то же время, создавая систему, мы понимали, что она будет полезной более широкому кругу участников, в том числе госорганам и гражданам. Госорганы регулярно запрашивают информацию по сделкам с объектами недвижимости. В наших ближайших планах — дальнейшее

развитие АИС «МРН», установление обратной связи с пользователями через портал Росреестра.



ПЭС 12074/28.05.2012