



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 407028106300000000243
ООО КБ «Акцепт», г. Новосибирск, БИК 045004815, К/сч 30101810200000000815,
ОКПО 48272663, т/ф (383) 3480592, E-mail vlasovad@yandex.ru.

от 28.04.2018 г. № 1/180428

Доклад 1 Всероссийскому съезду ГКО

НАУЧНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГКО. Проблемы. Решения

1) Сформулировать научные проблемы ГКО: организационно-методические; информационного взаимодействия; программного обеспечения. Объявить гранты решения проблем. Выигравшие 2-3 группы по каждому направлению, должны предоставить свои проекты решения. Результаты внедряются через реализацию пилотного проекта в субъекте РФ.

2) Теория множеств и информационных технологий утверждает, что государственный кадастр объектов недвижимости должен быть в единственном числе. Однако, без научного обоснования результатов и следствий, в России создаются два параллельных кадастра объектов недвижимости: федеральный, в лице кадастровых палат и субъекта РФ в лице ГБУ государственных оценщиков. Два государственных кадастра недвижимости существовать не могут по определению. Уже сейчас возникли проблемы взаимодействия параллельных структур (Совещание в Росреестре 24.04.2018 года). Уже на берегу, в пилотном проекте надо решить проблему определения единого государственного кадастра объектов недвижимости. Росреестр и его Кадастровую палату не интересуют проблемы субъекта РФ и муниципальных образований. Нужно разграничить полномочия, функции федеральных структур и субъекта, в том числе порядок пользования единой базой кадастра недвижимости. Функции Кадастровой палаты нужно передать созданным ГБУ субъекта (40 штук). Оставшиеся ГБУ государственных оценщиков субъектов РФ создавать на базе Кадастровых палат. Росреестру РФ оставить проблемы геодезии, картографии.

3) Прекратить спекуляции по соотношениям: меньше/больше, можно/нельзя, рыночная стоимость/кадастровая стоимость. Как можно обсуждать соотношение величин А и Б, если эти величины неизвестны. С математической точки зрения, любые экономические или политические обоснования указанного соотношения теряют смысл, если согласиться с реалиями величин: рыночная стоимость объекта недвижимости - в 80% случаев неизвестная величина; кадастровая стоимость - случайная величина, установленная государством (по факту, так сложилось). По определению рыночная стоимость отражает сложившиеся имущественные отношения, но не содержит потенциала достижения сознательно установленных социально-экономических целей, решения экономических программ развития общества. Слепая ориентация на «сложившиеся рыночные цены» - это закрепление, содействие, финансирование и поддержание коррупционных схем в имущественных отношениях всех уровней и противодействие свободному инвестированию средств в территории. Ничего положительного от рынка в России пока не получено и надеяться на положительный

результат от текущих рыночных цен, сформированных коррупционными имущественными отношениями, нет смысла. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости должна быть нацелена на разработку экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [1, 2].

4) Согласно аксиоме [5] кадастровая оценка объектов недвижимости в России проведена с нарушением действующего законодательства. Кадастровая стоимость земельных участков существенно занижена, что является основой коррупции, напряжения бизнеса, а кадастровая оценка объектов капитального строительства существенно завышена. Существующие эмпирические решения в кадастровой оценке объектов недвижимости (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск и т.д.) противоречат действующему законодательству, напрягают бизнес. Стоимость земельного участка должна устанавливаться не следствием сложившихся земельных отношений и уродливых криминальных проявлений «рынка», а здравым смыслом. Научное решение этой проблемы должно быть установлено законом по формуле: стоимость застроенного земельного участка = стоимость единого объекта недвижимости минус стоимость улучшений земельного участка, по основным видам разрешенного использования (индивидуальная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка, торговля, услуги, промышленность, сельскохозяйственное производство).

5) Созданные ГБУ государственных оценщиков не имея методического, программного обеспечения для расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости, гармонизирующих интересы государства и бизнеса, могут только собирать исходную информацию. Общеизвестно, что государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, наконец-то, ушла от случайных частных оценщиков, вынужденных в сжатые сроки выдавать некачественные расчеты кадастровой стоимости объектов недвижимости. Началась новая эпоха государственных оценщиков, которые на постоянной основе, по единой методике, спокойно будут выдавать качественную, обоснованную кадастровую стоимость объектов недвижимости. Однако, на совещании ТПП РФ 19.04.2018 года в очередной раз подтвердился факт невозможности получения положительных результатов от всех прежде используемых технологий кадастровой оценки МЭР РФ и отсутствие вариантов методических и технологических предложений для проведения кадастровой оценки для ГБУ. Нет научных организационно-методических основ расчета экономических нормативов рационального использования ресурсов. Созданные два параллельных государственных кадастра недвижимости потребляют не малые ресурсы, но работники не знают, что им делать и куда двигаться. Вновь образованные ведущие ГБУ государственных оценщиков в настоящее время возглавляются и укомплектованы специалистами, выполнявшими на протяжении длительного времени большую долю государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Несомненно, это грамотные, опытные специалисты, готовые к выполнению работ по кадастровой оценке, имеющие за плечами опыт проведения работ, правда с отрицательными результатами, не по своей вине, они честно работали, выполняли методические указания МЭР РФ. Но при отсутствии корректного математического решения задачи и технологий проведения работ [1, 2, 3, 4] на практике результаты работы не устраивают ни государство, ни бизнес. К сожалению, эти специалисты в новой системе, используя старые наработанные технологии (в отсутствии других), будут выдавать такие же результаты, которые они выдавали за достоверные в предыдущие годы.

6) В сложившейся ситуации, с использованием старых методов и технологий, Россия несомненно будет обречена на годы выяснения эмпирических результатов, чья практика оспаривания кадастровой оценки лучше.

В этих условия крайне важно, без оглядки на авторитеты, прошлые наработки, в течении 1-2 лет реализовать на пилотном примере субъекта РФ имеющиеся научно-практические разработки Сибирского научного центра «Экопрогноз» Власова А.Д. [3, 4], для решения организационно-методических вопросов расчета экономических нормативов рационального использования ресурсов, гармонизирующих интересы государства и бизнеса [1].

Цель пилотного проекта. Решить научные и организационно-методические проблемы создания кадастра недвижимости на примере субъекта России, подготовить технологию для тиражирования на всю территорию России и дальнейшего экспорта технологии в другие государства (ближнее и дальнее зарубежье). Эффект от примененной технологии будет полезен даже в странах с ведущими экономиками (Германия, США и другие).

Результаты пилотного проекта.

1)Согласовать организационно-методические вопросы взаимодействия федеральных, субъектов и муниципальных органов управления территориями.

2)Отработать технологию расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, обеспечивающую рациональное использование ресурсов территорий, согласование интересов государства и бизнеса.

3)Разработать программное обеспечение информационного взаимодействия всех субъектов кадастра объектов недвижимости.

4)Результат научной разработки должен быть максимально адаптирован к тиражированию, применению на единых научно методических предпосылках во всех субъектах России и других стран, раскрытию их ресурсного потенциала, ускорению социально-экономического развития территорий.

Технология расчета экономических нормативов рационального использования ограниченных дифференцированных ресурсов Власова А.Д., примененная для кадастровой оценки, способна дать эффект атомной бомбы в экономике регионов, где она будет применена. Правильно посчитанные соотношения рыночных/кадастровых стоимостей объектов недвижимости, отсутствие противоречий с фактическим рынком, отсутствие завышений стоимостей и налогов, отсутствие судебных разбирательств, несомненно приведет к мощному социально-экономическому взрыву развития территорий. Понимание инвесторами устойчивой, понятной и надежной налоговой политики государства значительно повысит инвестиционный потенциал территорий.

Источники:

1. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. - 122 с.

2. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра “Экопрогноз”. - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38/[Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=14).

3. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных ресурсов. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92.

4. Власов А.Д. Доклад. Практика применения теории оценки недвижимости в России. - URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103.

5. Власов А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимы факторов единого объекта недвижимости. – Статистика и Экономика. – 2017. - №6. – с. 13-21. URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>).