

# Взаимосвязь пространственного развития Российской Федерации, территориального планирования и процесса оценки стоимости недвижимости

**В.М. Круглякова**

доктор экономических наук, профессор Московского государственного строительного университета (г. Москва)

Виктория Марковна Круглякова, [vinikat@mail.ru](mailto:vinikat@mail.ru)

В современных условиях определение стоимости недвижимости является важным этапом реализации управленческих решений. При этом постоянно развивающееся законодательство в сфере строительства объектов недвижимости, их кадастрового учета, градостроительного регулирования и налогообложения сопровождается активным созданием различных информационных ресурсов и сервисов, значительная часть которых является общедоступной. Рост инвестиционной активности в различных сегментах строительства и недвижимости, в том числе обусловленный применением различных форм государственной поддержки отрасли, наблюдавшийся в течение последних лет, создал основу для проведения исследований в сфере аналитики рынка недвижимости. Как следствие, в информационном пространстве участников рынка появилось значительное количество информационных ресурсов и аналитических исследований, результаты которых, как правило, основываются на обработке ограниченного объема доступных конкретному аналитику данных, что довольно часто приводит к противоречиям в выводах и значениях показателей, полученных в процессе исследования.

Одной из основных проблем указанных противоречий, по мнению автора, является отсутствие единой методологии исследования рынка недвижимости, в том числе

включающей базовую систему терминов и показателей, которая могла бы быть принята за основу аналитиками рынка. В этом контексте следует обратить внимание на особую роль информационного обеспечения процесса оценки недвижимости как исследования, объем, содержание и форма представления результатов которого должны соответствовать требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки. Так, в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)» [2] отмечены особенности работы с информацией, в частности, предусмотрено, что оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, и, проводя ее анализ, представляет профессиональное суждение о признании применяемой информации достоверной, надежной, существенной и достаточной. Таким образом, если оппонентом оценщика будет доказано, что использованная при оценке информация не соответствует указанным критериям, то, как следствие, результаты оценки могут быть признаны недостоверными.

Проблематике неопределенности, возникающей в процессе оценки недвижимых активов, посвящено большое количество публикаций отечественных специалистов (см., например, [3, 4]). С учетом особен-

ностей законодательного регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации и наблюдаемых тенденций к их ужесточению решение задачи создания условий для применения оценщиками информационного обеспечения процесса оценки, соответствующего требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности, оказывается важным для сохранения института независимой оценки в России. Поскольку профессиональная оценка недвижимости, как указывалось, является важным этапом процесса управления активами, исследования, направленные на решение задачи повышения качества информационного обеспечения оценки, являются актуальными и имеют важное научно-практическое значение. При этом особого внимания заслуживают составляющие информационного обеспечения оценки недвижимости, связанные с внешними факторами, влияющими на стоимость земли и объектов капитального строительства (см. [5]). К числу таких факторов относятся сведения о социально-экономическом развитии страны, регионов и муниципальных образований, а также данные территориального планирования и градостроительного зонирования, определяемые особенностями организации градостроительной деятельности в конкретном регионе и муниципальном образовании. С учетом современных тенденций развития стратегического планирования в Российской Федерации особая роль отводится пространственному развитию страны как системе отношений, направленных на совершенствование системы расселения граждан и территориальной организации экономики в том числе за счет проведения эффективной государственной политики регионального развития на основе двух глобальных факторов развития – рост численности населения и экономический рост (подробнее см. [6–9]).

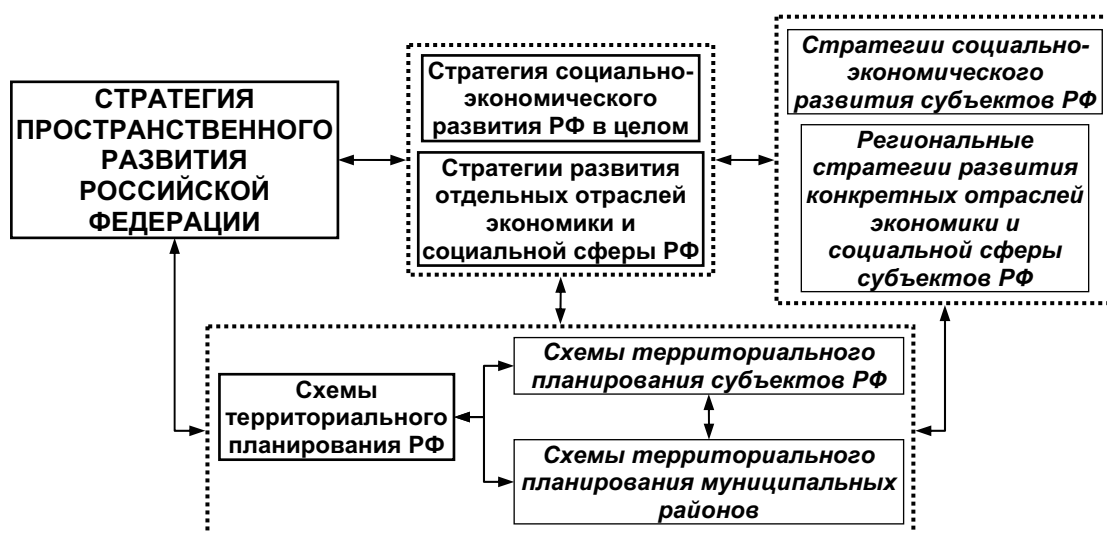
Во взаимосвязи с понятием «пространственное развитие» понятие «социально-экономическое развитие» может быть

представлено как система отношений, которая формируется с целью комплексного развития соответствующих территорий за счет создания условий для устойчивого экономического роста, развития промышленности, потребительского рынка, системы образования и здравоохранения, а также повышения качества и продолжительности жизни населения.

Если обратиться к Градостроительному кодексу Российской Федерации (см. статью 1), то следует выделить понятие «территориальное планирование» как процесс планирования развития территорий в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

В контексте развития территорий можно выделить стратегический и территориальный уровни планирования. Взаимосвязь и взаимозависимость этих уровней определяются следующими особенностями создания и применения соответствующих документов, которые являются инструментами решения и постановки задач на различных этапах:

- на первом этапе разрабатываются документы стратегического планирования (стратегии пространственного и социально-экономического развития территорий, в которых содержатся в том числе данные о планируемых инвестиционных, социальных и иных программах федерального, регионального и муниципального уровней);
- на втором этапе с учетом приоритетов, обозначенных в стратегических документах, разрабатываются документы территориального планирования. В них учитываются физические возможности, ресурсное обеспечение и иные особенности территорий, в границах которых запланирована реализация тех или иных программ, для которых запланировано выделение финансирования в рамках различных программ;



Структура планирования развития территорий в Российской Федерации

- на третьем этапе на основе разработанных документов территориального планирования вносятся корректировки в стратегические документы с учетом уточненных показателей возможностей развития территории в текущих условиях.

На рисунке представлена структура планирования территорий (обоюдоострые стрелки указывают на наличие обратной связи).

Содержание пространственных данных в актуальной редакции и наличие сведений о перспективных планах развития территорий имеют важное значение для обеспечения полноты оценочного исследования и повышают надежность результатов определения стоимости объектов недвижимости. Состав основных пространственных данных в рамках территориального планирования представлен в следующих документах:

- 1) схемы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений, муниципальных и городских округов (или их частей);
- 3) правила землепользования и застройки муниципальных образований;
- 4) проекты планировки территории посе-

лений, муниципальных и городских округов;

5) дела (подборки данных) в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (далее – ГИСОГД) о застроенных или подлежащих застройке земельных участках, включая участки, выделенные под комплексное развитие территории.

В общепринятом понимании стоимостная оценка недвижимости как процесс всестороннего исследования должна предусматривать учет правовых, физических и экономических характеристик объекта. Правовые характеристики объекта оценки определяются законодательным регулированием владения, пользования и распоряжения объектом. Физические характеристики отражают физико-технические свойства и параметры земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства (включая конструктив, геометрические параметры, техническое состояние и другие свойства). Экономические характеристики определяются сегментом рынка и особенностями его функционирования, структурой затрат и издержек создания и управления объектом, прогнозами и рисками изменения показателей социально-экономического развития, регулированием потребления. При этом различают внешние (общие) и внутренние (локальные) характеристики объекта оценки (см. [5]).

В документах территориального планирования содержатся сведения, которые тем или иным образом оказывают влияние на все группы характеристик объекта и определяют содержание всего процесса определения его стоимости. Можно выделить следующие важнейшие этапы оценочного исследования, при осуществлении которых *результаты анализа пространственных данных могут существенно повлиять на процесс оценки*:

1) описание объекта оценки – точная идентификация текущих градостроительных характеристик объекта недвижимости и перспектив изменения территории исходя из стратегических планов ее развития;

3) анализ наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) объекта оценки на этапах анализа НЭИ земельного участка (как свободного, так и как застроенного) в том числе с учетом вариантов изменения территории в рамках реализации стратегических приоритетов;

4) определение сегмента рынка, к которому относится или может быть отнесен объект оценки, учитывая возможности и ограничения его использования и развития, определяемые документами территориального планирования (подробнее см. [11]);

5) обоснование применяемых подходов и методов оценки исходя из сведений, представленных в документах территориального планирования;

6) подбор аналогов с учетом расположения объектов в границах сопоставимых территориальных зон исходя из ограничений, устанавливаемых градостроительными регламентами, и с учетом рисков и возможностей изменения их статуса в рамках реализации проектов, предусмотренных стратегическими документами;

7) учет различий между аналогами и объектом оценки, расположенными в территориальных зонах различного типа и (или), имеющих ограничения в использовании и развитии (подробнее см. [12]).

В особых случаях, например при определении инвестиционной стоимости объекта,

указанные показатели проекта могут рассматриваться в контексте перспективных планов развития территорий независимо от текущих градостроительных ограничений. При учете перспективных планов развития территорий в процессе оценки рыночной стоимости объекта должны вводиться специальные допущения, в пределах которых определяется область применимости результатов такой оценки.

Таким образом, учитывая активно развивающиеся инструменты информационного обеспечения участников рынка строительства и недвижимости в форме пространственных данных, профессиональные оценщики получают возможность применять их в своих исследованиях. В настоящее время в качестве одного из таких инструментов рассматривается ГИСОГД, формируемая как на общероссийском, так и региональном уровне и отражающая не только текущие данные о градостроительных возможностях использования территорий, но и перспективные планы их развития (см. [13]).

В структуре ГИСОГД (<https://www.minstroyrf.gov.ru/gisogd/>) обеспечивается хранение и доступ к следующим данным:

1) данные электронного архива градостроительной документации различных уровней;

2) подтвержденные пространственные данные в отношении каждого муниципального образования, зоны, территории, земельного участка, объекта капитального строительства;

3) результаты градостроительного анализа территории на основе содержащихся в системе данных;

4) уникальные сведения о перспективных планах развития территорий, содержащиеся только в ГИСОГД;

5) сведения единого государственного реестра недвижимости и единой электронной картографической основы.

Также на базе ГИСОГД осуществляется оперативный информационный обмен между участниками системы и обеспечивается работа с обращениями участников рынка

с оперативным предоставлением данных через систему публичного портала с открытым доступом.

При этом в процессе проведения оценки объекта необходимо осуществлять постоянный мониторинг соответствующих информационных ресурсов, поскольку активная разработка стратегических документов пространственного развития территорий и одновременная реализация различных государственных программ зачастую приводит к возникновению такой проблемы, как отсутствие прямой взаимосвязи документов стратегического и территориального планирования. В частности:

- мероприятия территориального и бюджетного планирования могут быть не синхронизированы;
- в документах территориального планирования могут не учитываться планы реализации национальных проектов на соответствующих территориях, а также инвестиционных проектов, региональных программ развития и программ развития естественных монополий;
- может отсутствовать система мониторинга «препятствий в развитии территорий», обусловленных наличием зон с особыми условиями использования территорий и сервитутов, а также дефицитом инфраструктурных объектов различного типа.

Как следствие, изменения в схему территориального планирования региона и корректировки в правила землепользования и застройки территорий муниципальных образований вносятся в «ручном режиме». В связи с этим необходимо обращать особое внимание на актуальность применяемых в процессе оценки пространственных данных на конкретную дату.

Исходя из изложенного можно сделать следующие выводы о возможностях и перспективах использования данных стратегических документов пространственного развития в оценочной деятельности:

- 1) пространственное развитие и страте-

гия социально-экономического развития региона тесно взаимосвязаны с территориальным планированием региона и муниципальных образований. Содержание соответствующих стратегических документов оказывает существенное влияние на территориальное планирование, в том числе на потенциал той или иной недвижимости, что необходимо учитывать при проведении стоимостной оценки;

- 2) территориальное планирование обеспечено «многослойным информационным сопровождением» в форме государственных информационных систем. Активное внедрение и развитие соответствующих информационных ресурсов открывает новые возможности в сфере информационного обеспечения оценочной деятельности;

- 3) обеспечение полноты и достоверности оценочного исследования возможно при условии учета как текущих документов градостроительного зонирования, так и стратегических документов пространственного и социально-экономического развития соответствующей территории как источника общедоступной информации, в том числе рассматриваемой инвесторами при заключении сделок с недвижимостью. При этом каждому региону страны присущи индивидуальные особенности развития территорий, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости, расположенной в соответствующих административных границах.

В заключение следует отметить, что постоянно развивающиеся информационные ресурсы в сфере строительства и недвижимости создают условия, в которых профессиональному оценщику важно определиться с корректным применением источников, которые могут рассматриваться как обладающие высоким уровнем надежности и достоверности. В этом смысле ссылка на ГИСОГД как официальный информационный ресурс позволит защитить профессионального оценщика от претензий к объему и качеству использованной информации.

Автор полагает, что в ближайшие годы ожидается значительный количественный

и качественный «рывок» в публичном информационном пространстве, раскрывающем информацию обо всех особенностях текущего и перспективного развития каждого земельного участка, пригодного под застройку, и каждого объекта капитального строительства во взаимосвязи с ограничениями в его использовании и развитии.

Развитие информационного обеспечения оценочной деятельности в этом направлении откроет новые системные возможности для реализации принципа наиболее эффективного использования как при оценке свободных и застроенных земельных участков, так и при определении различных видов стоимости имущественных комплексов, в том числе в рамках оценки бизнеса. Изложенное свидетельствует о том, что рассмотренная в статье проблематика представляет научный и практический интерес. В связи с этим целесообразны ее дальнейшее изучение и разработка эффективных механизмов формирования системного информационного обеспечения оценочной деятельности в современных условиях с учетом пространственного развития страны.

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ \*

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

2. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200.

3. Лейфер Л. А. Характеристики точности и неопределенности оценки. Модели и методы их определения. URL: [http://www.labrate.ru/leifer/models\\_and\\_methods\\_for\\_determining\\_the\\_accuracy\\_and\\_uncertainty\\_assessment-2013.pdf](http://www.labrate.ru/leifer/models_and_methods_for_determining_the_accuracy_and_uncertainty_assessment-2013.pdf)

4. Баринов Н. П. Расчет интервала неопределенности оценки стоимости методами сравнительного подхода // Вопросы оценки. 2019. № 4. С. 2–10.

5. Круглякова В. М. Методология оценки объектов недвижимости: частные случаи определения стоимости земельных участков и объектов капитального строительства : учебное пособие. Курск : ЗАО «Университетская книга», 2022. 142 с.

6. Рисин И. Е. Стратегическое планирование пространственного развития субъектов РФ // Регион: системы, экономика, управление. 2016. № 1 (32). С. 61–67.

7. Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года : распоряжение Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года. № 207-р.

8. Пространственное развитие современной России: тенденции, факторы, механизмы, институты / под ред. Е. А. Коломак. Новосибирск : Издательство Института экономики и организации промышленного производства Сибирского отделения Российской академии наук. 2020. 502 с.

9. Манаева И. В., Растворцева С. Н. Пространственное развитие городов России: теория анализ, моделирование : монография. Белгород : ИД «БелГУ», 2021. 196 с.

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

11. Круглякова В. М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий – особенности учета и его методическое обеспечение // Вопросы оценки. 2020. № 3. С. 17–25.

12. Круглякова В. М., Батова А. В. Экономическая оценка земель населенных пунктов и градостроительные нормы – взаимосвязь, тенденции, проблемы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 4 (223). С. 16–24.

13. О государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2020 года № 1558.

\* Доступ к указанным в перечне документам можно получить из любой поисковой системы.