

## Проблемные вопросы кадастровой оценки объектов культурного наследия

*К.А. Кузьмина, В.И. Волков*

*Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург*

**Аннотация:** В данной статье рассматривается процесс сбора исходных данных для кадастровой оценки объектов культурного наследия. Выявлено, что объекты культурного наследия обладают целым рядом особенностей среди прочих объектов недвижимости, поэтому следует уделять особое внимание методике оценки таких объектов. Целью исследования является анализ и выявление проблемных вопросов сбора исходных данных об объектах культурного наследия при проведении государственной кадастровой оценки. Результаты исследования показали ряд проблемных вопросов, связанных с видом объекта культурного наследия, с его привязкой к кадастровому номеру и с возможностью интерпретации полученной информации для приведения её к автоматической обработке данных.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, объект культурного наследия, сбор исходных данных, межведомственное взаимодействие, статус объекта культурного наследия.

### Введение

Современные зарубежные и отечественные исследования в области кадастровой оценки показывают наличие проблем с точки зрения её проведения [1,2]. С.В Грибовский считает одной из основных проблем кадастровой оценки плохое качество исходных данных [1]. Зарубежные авторы в вопросе оценки уделяют внимание анализу собранной информации и поднимают проблемы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения [3,4]. Все это свидетельствует об актуальности исследуемой темы статьи.

На сегодняшний день государственная кадастровая оценка проводится уполномоченным бюджетным учреждением, связанным с определением кадастровой стоимости, по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. После получения бюджетным учреждением перечня объектов, подлежащих к оценке, на первом этапе проводится подготовительная работа, включающая в себя, в

первую очередь, анализ объектов оценки. На сегодняшний день принято оценивать объекты, подразделяя их по видам объектов недвижимости, установленным Федеральным законом №218 «О государственной регистрации недвижимости», а именно: земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место.

Далее анализ предоставленной информации производится по объектам оценки в рамках перечня характеристик, которыми описываются объекты оценки. На этом этапе происходит выявление объектов, по которым необходимо проведение работ с уточнением характеристик, необходимых для определения кадастровой стоимости. Основными ошибками, характеризующими качество информации об объектах, является, во-первых, неполнота сведений, что затрудняет группировку объектов, а, во-вторых, отсутствие графической информации, что ограничивает возможность геопривязки объекта. При кадастровой оценке таких объектов, как объекты культурного наследия (далее ОКН), первая ошибка является наиболее распространенной, так как в Росреестр зачастую не внесены сведения о «статусе» ОКН у объекта недвижимости. Бюджетное учреждение может получить такую информацию в рамках межведомственного взаимодействия с исполнительным органом государственной власти субъекта по вопросам охраны объектов культурного наследия.

Анализируя степень разработанности темы согласно п.11 Приказа Росреестра № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке», определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством».

---

Данное положение также подтверждается Приложением №4 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, в котором указано, что наличие обременений (ограничений) не является обязательным ценообразующим фактором для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Стоит отметить, что правила учета «особенностей» объектов культурного наследия законодательством не прописаны для целей кадастровой оценки [5-7]. Учет «особенностей» ОКН может включать в себя индивидуальные особенности конструктивно-планировочных, архитектурных решений зданий и сооружений, ограничения (обременения), связанные с эксплуатацией ОКН [8].

Официально одобрены от 23 июня 2015 года к применению Советом по оценочной деятельности Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к ОКН. Однако, в п.1.1 указанных Методических рекомендаций прописано, что они разработаны в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) [9]. При этом, согласно п.3 ФСО №7, настоящий стандарт не применим при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

Согласно п.70 Приказа Росреестра № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» на основании поступающих замечаний относительно недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости должен учитываться факт отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия.

Таким образом, при сборе исходных данных о характеристиках объектов оценки должен быть дополнительно учтен «статус» объекта культурного наследия.

Актуальность данной работы обусловлена тем, что степень справедливости и обоснованности кадастровой стоимости зависит от каждого этапа процедуры оценки. Конечный результат напрямую зависит от качества сбора исходных данных об объектах недвижимости, а качество этого результата напрямую влияет на проблему, связанную с налогообложением, которая является одной из наиболее актуальных [10].

Цель данной работы заключается в выявлении проблемных вопросов сбора исходных данных об объектах культурного наследия при проведении государственной кадастровой оценки.

### **Методы**

Статья подготовлена на основе анализа и сравнения двух перечней объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, предоставленных в бюджетное учреждение Росреестром и полученного перечня ОКН, предоставленного в рамках межведомственного взаимодействия в бюджетное учреждение Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее КГИОП). Необходимость обращения за дополнительными сведениями связана с тем, что не для всех объектов, являющихся ОКН, в Росреестре зарегистрирована информация о том, что данный объект внесен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия.

### **Результаты**

Сведения о количественных или качественных характеристиках объектов оценки в первую очередь предоставляются Росреестром. При отсутствии полной информации по объектам привлекались дополнительные источники сведений об объектах. Так, в таблице №1, отображено сравнение наполненности реестра границ ОКН. Такое сравнение показало, что графические сведения по территории объектов культурного наследия, взятые

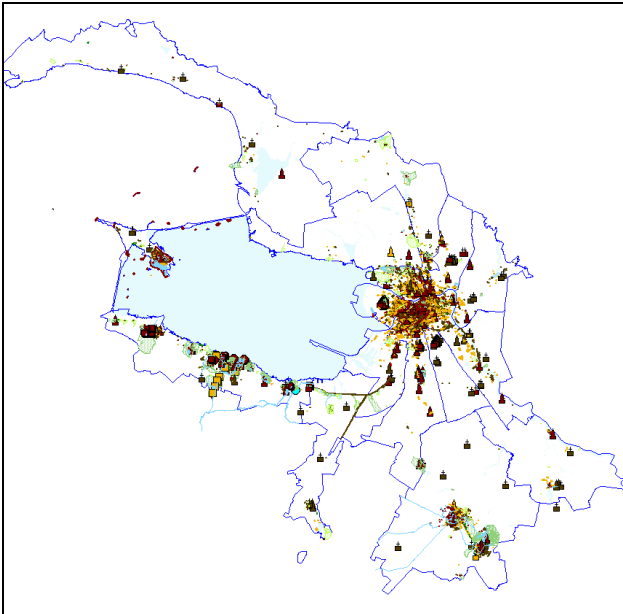
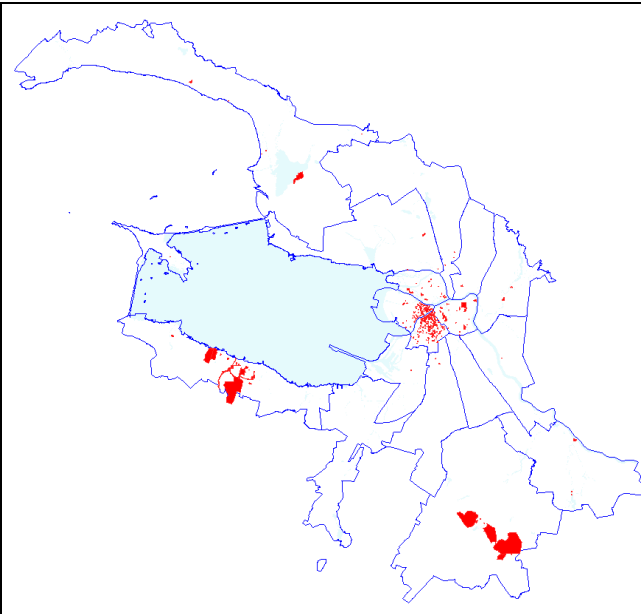
---

по данным Росреестра, являются неполными и не могут быть полноценно использованы при группировке и определении ценообразующих факторов.

Полученный слой КГИОП необходимо было проанализировать на предмет содержащейся в нем информации. В результате выгрузки на первом этапе было получено 10 405 записей. Информация слоя КГИОП содержала сведения, представленные на рис. 1.

Таблица №1

Сравнение наполненности графических сведений по объектам культурного наследия

	
Границы объектов культурного наследия, предоставленные Учреждению КГИОП	Границы объектов культурного наследия, переданные из Росреестра

Все записи не содержали привязки к кадастровому номеру, поэтому для всех объектов привязку необходимо было осуществлять по адресу. Таким образом, из всех полученных записей было взято только 6 541 записей, для которых удалось однозначно привязать объект к кадастровому номеру.

В результате анализа информации по ОКН документов-оснований на объект, было выявлено, что в них отсутствуют указания на то, что конкретно «охраняется» в здании. Так, это может быть часть здания, отдельные

элементы или все здание целиком [11,12]. Документ-основание содержит только перечень объектов и основные сведения: наименование, адрес (местоположение), год постройки объекта и другое. Эта информация также представлена на официальном сайте КГИОП.

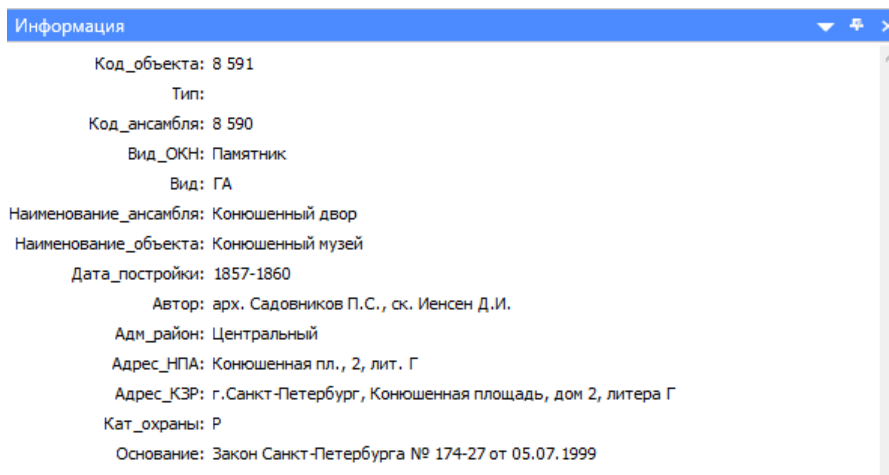


Рис. 1. – Информация из слоя КГИОП

На сайте Министерства культуры России в открытом доступе имеется информация по ОКН, она имеет более расширенные данные об ОКН, как показано на рис.2. Включает сведения о категории историко-культурного значения, описание предмета охраны, принадлежность к Юнеско, признак «особо ценный объект», и фотографию объекта.

Было выявлено, что список ОКН по данным Министерства культуры и по данным КГИОП не совпадает в полной мере. Так, на сайте «Открытые данные Министерства культуры России» указана информация по 6 024 объектам на территории Санкт-Петербурга, выгрузка из КГИОП изначально содержала 10 405 записей.

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПРОСМОТРОВО: 3528499    СКАЧИВАНИЙ: 15897053

ОЦЕНИТЬ И ПОДЕЛИТЬСЯ ★★★★★    СКАЧАТЬ

ПАСПОРТ    ТАБЛИЦА    КАРТА    Схема: 6 от 29.09.2023    Данные: 51 от 29.09.2023

Фильтр    коношенный музе    НЕ НАШЛИ ЗАПИСЬ?    Показывать по: 25

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта	Принадлежность к Юнеско	Особо ценный объект	На карте
Конношенный музей	781710784680035	г. Санкт-Петербург	Санкт-Петербург, Конношенная площадь, дом 2, литера Г	Регионального значения	Памятник	нет	нет	

Рис. 2. – Информация с сайта Министерства культуры Российской Федерации

Продолжая анализ записей об ОКН, полученных из слоя КГИОП и привязанных к кадастровому номеру объектов, была выявлена ещё одна проблема. Одному кадастровому номеру соответствовало несколько памятников. Например, здание с кадастровым номером 78:06:0002081:3008 по адресу г. Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., дом 2, литера А, Комплекс казарм лейб-гвардии Финляндского полка включает в себя четыре отдельных памятника, как представлено на рис.3.

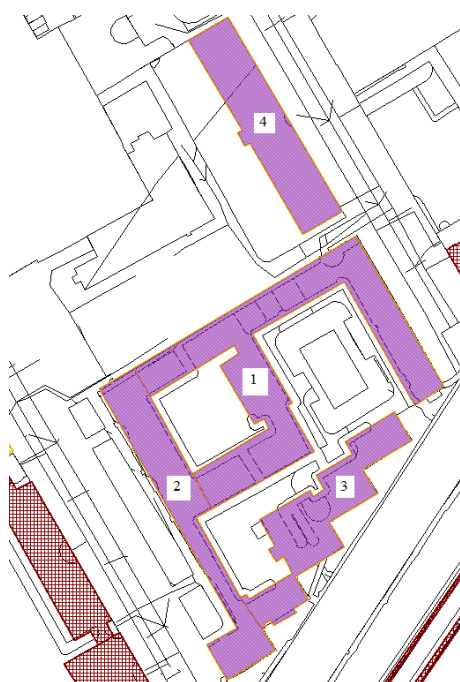


Рис. 3. – Четыре отдельных памятника в составе здания

Таким образом, в результате первичной привязки образуется много дублей. Количество привязанных к зданию памятников не влияет на его отнесение к объектам культурного наследия, поэтому выборка была очищена от дублей. И, в результате, осталось 5 549 записей.

Следующим спорным вопросом является информация по виду памятников. Согласно ФЗ №73, выделяют: памятники, ансамбли и достопримечательные места. В слое КГИОП заполнена информация по виду памятника.

В результате анализа перечня выявлено, что «Памятники» – это либо отдельные ОКН, либо часть здания. Например, Дом А.Е. Бурцева. Здание с кадастровым номером 78:31:0001280 представлено на рис.4 и выделено желтой границей. Охраняемым памятником является часть здания, выделенная фиолетовым цветом.

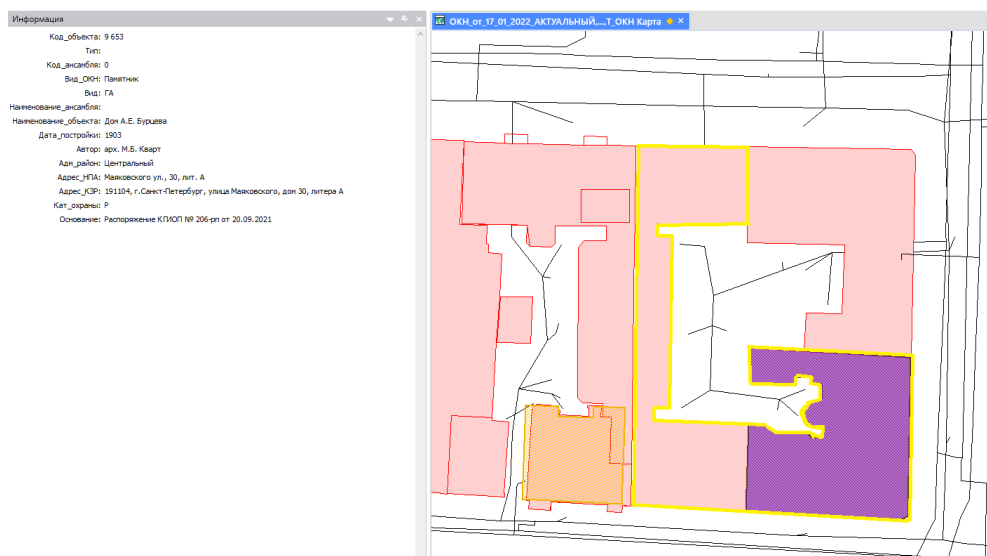


Рис. 4. – Памятник, как часть здания

Несмотря на то, что памятником является часть здания, обязательство по сохранению объекта накладывается на здание в любом случае, независимо от доли памятника в здании [13]. Таким образом, не стоит чистить выборку от таких объектов.



Вид памятника «Достопримечательное место» вносит неоднозначность признака ОКН. Обратимся к примеру, объект с наименованием «Церковь Рождества Христова на Песках» по виду ОКН относится к достопримечательному месту, как показано на рис.5.

На данной территории расположено два кадастровых номера. Сравним характеристики по данным объектам и результаты представим в таблице №2.

Таким образом, нельзя считать ОКН ни здание, ни сооружение, поэтому следует удалить такие объекты из выборки. В результате, для анализа перечня требуется более детальная оценка привязки всего перечня объектов, а также встает вопрос об учете и выделении из перечня ОКН перестроенных и вновь воссозданных объектов.



Рис. 5. – Достопримечательное место «Церковь Рождества Христова на Песках»

Таблица №2

Сравнение характеристик объектов, относящихся к одному памятнику

	<b>78:31:0001461:6</b>	<b>78:31:0001461:5</b>
<b>Тип объекта</b>	Здание	Сооружение
<b>Наименование</b>	Церковь Рождества Христова на Песках	Приход храма Рождества Христова на Песках
<b>Адрес</b>	г. Санкт-Петербург , улица 6-я Советская, дом 19, литера А	
<b>Дата кадастрового учета</b>	27.07.2020	18.04.2013
<b>Площадь, кв.м</b>	1495	Площадь застройки_139.60

	78:31:0001461:6	78:31:0001461:5
Год ввода в эксплуатацию	-	1917
Год завершения строительства	2019	-
Комментарий	Вновь построенное здание – нельзя считать памятником	Руины разрушенного здания на данный момент являются частью вновь построенной церкви

Вид памятника «Ансамбль» - это территория группы изолированных или объединенных памятников, строений или сооружений. Таким образом, в ансамбль может входить как один памятник, так и несколько. Вывод: требуется очищать перечень и от привязки данных с видом ОКН «Ансамбль».

### Заключение и обсуждение

Проведенное нами исследование и анализ данных перечня, полученного из слоя «КГИОП», позволяет сделать вывод о том, что имеются проблемы с привязкой объектов культурного наследия к кадастровому номеру, что требует ручной обработки. Также существует проблема анализа перечня по виду ОКН, необходимо вручную отслеживать и учитывать перестроенные и вновь воссозданные объекты, территория которых относится уже к достопримечательному месту.

Из проведенного анализа установлено, что по данным КГИОП невозможно определить объект охраны, эта информация содержится в других открытых источниках и имеет не стандартизированную форму записи.

Следует понимать, что сам статус «Объект культурного наследия» не несет за собой необходимость считать все составляющие здания предметами охраны. При детальном изучении перечня ОКН на территории Санкт-Петербург были сделаны следующие выводы:

1) в распоряжение государственного бюджетного учреждения не передается официальная информация о предмете охраны каждого здания и сооружения, которое имеет охранной статус и включено в список КГИОП;

2), информацию из открытых источников о предмете охраны невозможно однозначно привязать к кадастровому номеру, что приводит к накоплению ошибки;

3), составляющие предмета охраны разнообразны и их трудно интерпретировать в рамках массовой оценки. Зачастую предметом охраны выступает объемно-планировочное решение здания (местоположение, габариты и конфигурация), архитектурно-художественное решение фасадов или отдельных архитектурных решений, декоративно-художественная отделка интерьеров [5,12].

Помимо реальных проблем, связанных с обработкой сведений об объектах, важно понимать, что все характеристики, связанные с охранным статусом и объектов охраны ОКН, трудно интерпретировать для целей кадастровой оценки в качестве обоснованного учета «особенностей» объекта и в качестве упрощения обработки в рамках массовой оценки. Остается большой объем ручной обработки и анализа результатов.

### **Литература**

1. Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2019, № 9(216). С. 24-29.

2. Быкова, Е.Н. Современные особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Инженерный вестник Дона, 2022, №6. – URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n6y2022/7710](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n6y2022/7710).

3. Grover R. Mass valuations // Journal of Property Investment and Finance, 2016. № 2, pp. 191-204.

4. Volovich N., Fabian T., Karl-Heinz T. Property appraisal for the purpose of taxation in Russia // ZFV - Zeitschrift fur Geodasie, Geoinformation und Land management, 2016, Vol. 141 (I), pp. 54 – 58. DOI: 10.12902/zfv-0102-2015.



5. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объектов культурного наследия с использованием затратного подхода // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 3(174). С. 16-23.

6. Бойко А.Ю. О методических рекомендациях по оценке объектов культурного наследия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 10(181). С. 66-72.

7. Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю., Сутягина Ю.С. Учет статуса объекта культурного наследия при оценке стоимости недвижимости // Вестник ВолГУ. Серия 3, Экономика. Экология. 2018. Т. 20. № 2. С 93-103.

8. Петров К.С. Зоренко Е.А. Слепанев Т.Р. Пупков В.А. Глубоков Д.И. Особенности технической эксплуатации объектов культурного наследия // Инженерный вестник Дона. 2020. №2. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2020/6303.

9. Сиразетдинов Р.М., Пукита А.Г. Особенности оценки рыночной стоимости объектов культурного наследия // Казанский государственный архитектурно-строительный университет, Казань, Россия. 2017. №23. С.3897-3905.

10. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Куадже Е.Ч., Новоселов А.В. Проблемы сбора исходной информации при кадастровой оценке объектов недвижимости // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". 2020. № 8. С. 1017-1026.

11. Яскевич, Е.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 6 (93). С. 70–88.

12. Валеграхов В.М. Совершенствование методов экономической оценки объектов культурного наследия: автореф. дис. ... канд. экон. наук. М. 2014. 189 с.



13. Касьяненко, Т.Г. Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия: монография, М., 2018. 288с.

### References

1. Gribovskij S.V. Imushhestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii, 2019, № 9(216). pp. 24-29.

2. Bykova, E.N. Inzhenernyj vestnik Dona, 2022, №6. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n6y2022/7710](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n6y2022/7710).

3. Grover R. Journal of Property Investment and Finance, 2016. № 2, pp. 191-204.

4. Volovich N., Fabian T., Karl-Heinz T. ZFV - Zeitschrift fur Geodasie, Geoinformation und Landmanagement, 2016, Vol. 141 (I), pp. 54-58. DOI: 10.12902/zfv-0102-2015.

5. Gribovskij S.V. Imushhestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2016. № 3(174). pp. 16-23.

6. Bojko A.Ju. Imushhestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2016. № 10(181). pp. 66-72.

7. Sutjagin V.Ju., Radjukova Ja.Ju., Sutjagina Ju.S. Vestnik VolGU. Serija 3, Jekonomika. Jekologija. 2018. T. 20. № 2. pp. 93-103.

8. Petrov K. S. Zorenko E. A. Slepanev T. R. Pupkov V. A. Glubokov D. I. Inzhenernyj vestnik Dona. 2020. №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2020/6303](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2020/6303).

9. Sirazetdinov R.M., Pukita A.G. Kazanskij gosudarstvennyj arhitekturno-stroitel'nyj universitet, Kazan', Rossija. 2017. №23. pp. 3897-3905.

10. Osennjaja A.V., Hahuk B.A., Kuadzhe E. Ch., Novoselov A.V. Jelektronnyj setевой politematicheskij zhurnal "Nauchnye trudy KubGTU". 2020. № 8. pp. 1017-1026.

11. Jaskevich, E.E. Imushhestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2009. № 6 (93). pp. 70–88.



12. Valegrahov V.M. Sovershenstvovanie metodov jekonomicheskoy ocenki ob#ektov kul'turnogo nasledija [Improvement of methods of economic assessment of cultural heritage objects]: avtoref. dis. ... kand. jekon. nauk. M. 2014. 189 p.

13. Kas'janenko, T.G. Stoimostnaja ocenka zdanij-pamjatnikov kak nedvizhimyh ob#ektov kul'turnogo nasledija [Valuation of monument buildings as immovable objects of cultural heritage]: monografija, M., 2018. 288 p.