

Научная статья

Original article

УДК 332.3:004

doi: https://doi.org/10.55186/2413046X_2026_11_8_129

edn: VDLNVN

**ВНЕДРЕНИЕ ПОДСИСТЕМЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
НАЦИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ В
ГОСУДАРСТВЕННУЮ КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

**INTRODUCTION OF THE REAL ESTATE MARKET SUBSYSTEM OF
THE NATIONAL SPATIAL DATA SYSTEM INTO THE STATE
CADASTRAL VALUATION OF LAND PLOTS**



Далбараев Ариан Сергеевич, старший преподаватель кафедры «Экспертиза, управление и кадастр недвижимости», инженерно-технический институт, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова, Якутск, E-mail: arian0000@yandex.ru

Вычужина Ирина Алексеевна, лаборант 1 категории кафедры «Экспертиза, управление и кадастр недвижимости», инженерно-технический институт, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова, Якутск, E-mail: vycuzinaira@gmail.com

Dalbaraeв Arian Sergeevich, senior lecturer of the Department «Expertise, Management and Cadastre of real estate», Engineering and Technical Institute, North-Eastern Federal University named after M.K. Ammosova", Yakutsk, E-mail: arian0000@yandex.ru

Vychuzhina Irina Alekseevna, Laboratory Assistant of the 1st category, Department of Expertise, Management and Cadastre of Real Estate, Engineering

Аннотация. С 1 января 2026 г. государственная кадастровая оценка (ГКО) во всех субъектах Российской Федерации, за исключением городов федерального значения, проводится с обязательным использованием Национальной системы пространственных данных (НСПД). В статье рассмотрен опыт внедрения подсистемы рынка недвижимости (ПРН) НСПД в ГКО земельных участков на примере села Бердигестях Горного района Республики Саха (Якутия). Проанализированы изменения законодательства 2025–2026 гг., выявлены типовые проблемы качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также особенности группировки муниципальных образований в ПРН НСПД. На основе данных по 3 745 земельным участкам проведён сравнительный анализ кадастровой стоимости за 2024 и 2026 гг. Установлено, что общая кадастровая стоимость земель села выросла в 2,34 раза (+134,4%) — с 2,25 до 5,28 млрд руб. Положительная динамика зафиксирована в девяти из десяти сегментов; единственное снижение отмечено в сегменте сельскохозяйственного использования (–97,8%), что связано с исправлением ошибочного отнесения участков. Ключевыми факторами роста стали автоматизированный учёт ценообразующих факторов, исправление ошибок ЕГРН и актуализация рыночных аналогов. Выявлены системные проблемы, снижающие точность оценки: неполнота сведений ЕГРН, слишком обобщённая группировка муниципальных образований в НСПД и острый дефицит рыночных аналогов для удалённых территорий. Предложен комплекс мер по улучшению качества данных ЕГРН, совершенствованию работы ПРН НСПД и организационно-экономическому обеспечению кадастровой оценки. Ожидаемый экономический эффект — дополнительные поступления в местный бюджет в размере 3–5 млн руб. в год. Результаты исследования могут быть использованы органами местного самоуправления и ГБУ

«ЦГКО» при подготовке к следующим циклам государственной кадастровой оценки.

Abstract. Since January 1, 2026, state cadastral valuation (SCV) in all constituent entities of the Russian Federation, with the exception of federal cities, has been carried out with the mandatory use of the National Spatial Data System (NSDS). The article examines the experience of introducing the real estate market subsystem (RMS) of the NSDS into the SCV of land plots on the example of the village of Berdigestyakh, Gorny District, Republic of Sakha (Yakutia). The legislative changes of 2025–2026 are analyzed, typical problems of data quality in the Unified State Register of Real Estate (EGRN) are identified, as well as specific features of the grouping of municipalities in the RMS of the NSDS. Based on data on 3,745 land plots, a comparative analysis of cadastral value for 2024 and 2026 was carried out. It was established that the total cadastral value of the village's lands increased by 2.34 times (+134.4%) — from 2.25 to 5.28 billion rubles. Positive dynamics were recorded in nine out of ten segments; the only decrease was noted in the agricultural use segment (–97.8%), which is associated with the correction of erroneous classification of plots. The key growth factors were the automated accounting of value-forming factors, the correction of EGRN errors, and the updating of market analogues. Systemic problems reducing valuation accuracy were identified: incomplete EGRN data, an overly generalized grouping of municipalities in the NSDS, and an acute shortage of market analogues for remote territories. A set of measures is proposed to improve the quality of EGRN data, enhance the operation of the RMS of the NSDS, and provide organizational and economic support for cadastral valuation. The expected economic effect is additional revenues to the local budget in the amount of 3–5 million rubles per year. The results of the study can be used by local self-government bodies and the State Budgetary Institution "CSV" in preparation for subsequent cycles of state cadastral valuation.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, Национальная система пространственных данных, подсистема рынка недвижимости, ЕГРН, кадастровая стоимость, земельные участки, Республика Саха (Якутия)

Keywords: state cadastral valuation, National Spatial Data System, real estate market subsystem, EGRN, cadastral value, land plots, Republic of Sakha (Yakutia)

С 1 января 2026 г. вступили в силу изменения, внесённые Федеральным законом от 23 июля 2025 г. № 243-ФЗ [1], согласно которым государственная кадастровая оценка во всех субъектах РФ (за исключением городов федерального значения) проводится с использованием единой цифровой платформы — Национальной системы пространственных данных. Это означает переход от разрозненных региональных практик к централизованному, технологически единообразному процессу определения кадастровой стоимости.

Особое значение в структуре НСПД занимает подсистема рынка недвижимости (ПРН), предназначенная для сбора рыночной информации, обработки ценообразующих факторов, автоматизированного расчёта кадастровой стоимости и визуализации результатов. С 2026 г. использование ПРН НСПД является обязательным при проведении ГКО, что закреплено в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке [2; 3].

Однако эффективность новой системы напрямую зависит от качества исходных данных ЕГРН и корректности группировки объектов оценки. Для удалённых и малонаселённых территорий эти проблемы проявляются особенно остро. В связи с этим целью работы является анализ внедрения ПРН НСПД в ГКО земельных участков на примере села Бердигестях Горного района Республики Саха (Якутия) и разработка практических рекомендаций по повышению качества оценки.

Исследование опирается на нормативные правовые акты Российской Федерации: Федеральный закон № 237-ФЗ [4], Федеральный закон № 243-ФЗ

[1], Федеральный закон № 295-ФЗ [5], Федеральный закон № 513-ФЗ [6], приказы Росреестра № П/0336 [3] и № П/0327/25 [2]. Используются аналитические материалы Росреестра и ППК «Роскадастр» [7], данные ГБУ Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки» (ЦГКО), а также сведения ЕГРН по 3 745 земельным участкам села Бердигестях. Отдельно привлечены материалы презентации заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой [8] и данные Доклада Управления Росреестра по Республике Саха (Якутия) [9].

Методика включала:

- анализ законодательных и методических изменений 2025–2026 гг. [1; 2; 5; 6];
- сравнительный анализ функциональных возможностей ПРН НСПД и региональной автоматизированной системы кадастровой оценки (РАСКО);
- статистическую обработку данных о кадастровой стоимости за 2024 и 2026 гг. по десяти сегментам;
- расчёт абсолютных и относительных изменений, удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС);
- выявление типовых ошибок ЕГРН [10] и разработку мер по их устранению.

Село Бердигестях — административный центр Горного района Республики Саха (Якутия). Население — около 6 700 человек, удалённость от Якутска — 184 км. Общая площадь земельных участков, включённых в перечень для ГКО, составляет 12 321 457,60 кв. м (около 1 232 га).

Анализ динамики кадастровой стоимости показал, что общая стоимость земельных участков села увеличилась с 2,25 млрд руб. в 2024 г. до 5,28 млрд руб. в 2026 г., то есть в 2,34 раза (+134,4%). Средневзвешенный УПКС вырос с 644 до 1 510 руб./кв. м. Положительная динамика зафиксирована в девяти из десяти сегментов (табл. 1).

Таблица 1. Динамика кадастровой стоимости земельных участков с. Бердигестях по сегментам (2024–2026 гг.)

№	Наименование сегмента	Количество участков	Кадастровая стоимость 2024, млн. руб.	Кадастровая стоимость 2026, млн. руб.	Изменение, %
1	2	3	4	5	6
1	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	14	32,8	53,5	+63,0
2	Предпринимательство	145	119,8	297,4	+148,2
3	Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	3023	1 381,0	2 718,7	+96,9
4	Общественное использование	130	192,2	247,2	+28,6
5	Транспорт	42	369,6	1 586,9	+329,4
6	Производственная деятельность	367	155,3	368,6	+137,4
7	Отдых (рекреация)	11	1,2	8,8	+612,1
8	Сельскохозяйственное использование	9	1,2	0,03	–97,8
9	Специальное, ритуальное использование, запас	3	0,001	0,008	+660,6
10	Иное использование	1	0,00003	0,00025	+663,6
ИТОГО:		3 745	2,25 млрд. руб.	5,28 млрд.руб.	+134,4

Наибольший относительный рост отмечен в сегментах «Иное использование» (+663,6%), «Специальное, ритуальное использование» (+660,6%), «Отдых (рекреация)» (+612,1%) и «Транспорт» (+329,4%). Это объясняется тем, что ранее указанные земли оценивались символически из-за отсутствия корректных аналогов или неверной классификации. В ПРН НСПД они были «увидены» системой и получили экономически обоснованную оценку.

Наибольший абсолютный прирост характерен для массовых сегментов: «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (+96,9%, 3 023 участка) и «Предпринимательство» (+148,2%). Единственное снижение зафиксировано в сегменте «Сельскохозяйственное использование» (–97,8%), что не является ошибкой, а свидетельствует об «очистке» сегмента от участков, не относящихся к сельскому хозяйству.

Столь существенный рост не может быть объяснён инфляцией (накопленная инфляция за 2024–2026 гг. не превышает 15–20%). Основные причины — автоматизированный учёт ценообразующих факторов, исправление ошибок ЕГРН, актуализация рыночных аналогов и ликвидация «серых зон» в оценке.

Вместе с тем выявлены системные проблемы, снижающие точность оценки:

- Качество данных ЕГРН: неустановленная категория земель, некорректный вид разрешённого использования, нулевая или отрицательная площадь участков, отсутствие сведений о материале стен и годе ввода зданий, ошибочная классификация «сооружение — здание» [8; 10].
- Группировка муниципальных образований в ПРН НСПД: все районы Республики Саха (Якутия), кроме Якутска и Жатая, объединены в одну подгруппу. В результате село Бердигестях оценивается совместно с промышленно развитыми Мирнинским и Ленским районами, что искажает удельные показатели.
- Дефицит рыночных аналогов: по 13-му сегменту для Горного района выявлено всего 10 аналогов, тогда как в Ленском районе — 162, в Мирнинском — 143. Это вынуждает систему использовать несопоставимые объекты из других территорий [7].

Для решения выявленных проблем предложен комплекс мер.

Меры по улучшению данных ЕГРН:

1. Установление категории земель.

2. Уточнение вида разрешённого использования по фактическому использованию.
3. Проведение комплексных кадастровых работ для участков с нулевой площадью [10].
4. Перевод ошибочно отнесённых сельхозземель в категорию «земли населённых пунктов».
5. Привязка зданий к земельным участкам.
6. Исправление классификации «сооружение - здание».
7. Сверка материала стен по техпаспортам.
8. Запрос года ввода зданий в архив ОТИ.

Меры по совершенствованию работы ПРН НСПД:

1. Ручная доводка регрессионной модели с добавлением локальных факторов (расстояние до социальных объектов, инженерные сети, тип дорог).
2. Расширение базы аналогов через РАСКО: ручной отбор сопоставимых сёл, использование цен предложений с понижающим коэффициентом 10–15%.
3. Выборочная сверка кадастровой стоимости с реальными рыночными сделками (5–7 объектов).
4. ГИС-анализ пространственных закономерностей для выявления аномалий [11].

Организационно-экономические рекомендации:

- обучение специалистов администрации работе с геопорталом НСПД и сервисами «Земля для стройки», «Земля для туризма», «Земля для фермера»;
- создание муниципальной рабочей группы для мониторинга ЕГРН и оперативного исправления ошибок;
- вовлечение неиспользуемых земель в оборот (участки вдоль трассы А-331, территории у реки Синяя, сенокосы и пастбища).

Ожидаемый экономический эффект — рост налоговой базы и дополнительные поступления в местный бюджет в размере 3–5 млн руб. в год, которые могут быть направлены на благоустройство села.

Выводы:

1. Переход на ПРН НСПД обеспечил объективную капитализацию земель села Бердигестях: общая кадастровая стоимость выросла в 2,34 раза (+134,4%).
2. Положительная динамика зафиксирована в девяти из десяти сегментов; снижение в сельскохозяйственном сегменте связано с повышением достоверности отнесения объектов.
3. Ключевыми проблемами остаются качество данных ЕГРН [8; 10] и слишком обобщённая группировка муниципальных образований в НСПД.
4. Предложен комплекс мер по исправлению ошибок ЕГРН, доработке оценочной модели, расширению базы аналогов и организационному обеспечению.
5. Результаты исследования могут быть использованы органами местного самоуправления и ГБУ «ЦГКО» для повышения точности и справедливости кадастровой стоимости земельных участков.

Список источников

1. Федеральный закон от 23.07.2025 № 243-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. — 23.07.2025.
2. Приказ Росреестра от 15.09.2025 № П/0327/25 «О внесении изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утверждённые приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. — 26.09.2025.
3. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (ред. от 15.09.2025) «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. — 20.12.2021.

4. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 28.12.2025) «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ. — 04.07.2016. — № 27 (ч. I). — Ст. 4170.
5. Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. — 31.07.2025.
6. Федеральный закон от 28.12.2025 № 513-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. — 28.12.2025.
7. Росреестр и ППК «Роскадастр»: итоги 2025 года по внедрению ЕЦП НСПД // Официальный сайт Росреестра. — URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 06.09.2026).
8. Громова Т.А. Кадастровая стоимость — индикатор эффективности управленческих решений. Капитализация территории: презентация на заседании итоговой коллегии Росреестра 13.11.2025. — 45 слайдов.
9. Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия). Доклад о состоянии и использовании земель в Республике Саха (Якутия) в 2024 году. — Якутск, 2025. — 46 с.
10. Тихонова К.В., Чмихаленко М.С., Лоскутова А.К. Специфика корректировки сведений ЕГРН на основе внедрения комплексных кадастровых работ // Экономика и экология территориальных образований. — 2025. — Т. 9, № 1. — С. 60–66.
11. Денисова Е.В., Романчиков А.Ю., Ермакова А.Е. Внедрение современных информационных технологий и геоинформационных систем (ГИС) в процесс оценки земель // Сборник трудов конференции. — Воронеж, 2025. — С. 870–876.

References

1. Federal'ny'j zakon ot 23.07.2025 № 243-FZ «O vnesenii izmenenij v otdel'ny'e zakonodatel'ny'e akty` Rossijskoj Federacii» // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii <http://pravo.gov.ru>. — 23.07.2025.
2. Prikaz Rosreestra ot 15.09.2025 № P/0327/25 «O vnesenii izmenenij v Metodicheskie ukazaniya o gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke, utverzhdyonny'e prikazom Rosreestra ot 04.08.2021 № P/0336» // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii <http://pravo.gov.ru>. — 26.09.2025.
3. Prikaz Rosreestra ot 04.08.2021 № P/0336 (red. ot 15.09.2025) «Ob utverzhdenii Metodicheskix ukazanij o gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke» // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii <http://pravo.gov.ru>. — 20.12.2021.
4. Federal'ny'j zakon ot 03.07.2016 № 237-FZ (red. ot 28.12.2025) «O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke» // Sobranie zakonodatel'stva RF. — 04.07.2016. — № 27 (ch. I). — St. 4170.
5. Federal'ny'j zakon ot 31.07.2025 № 295-FZ «O vnesenii izmenenij v otdel'ny'e zakonodatel'ny'e akty` Rossijskoj Federacii» // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii <http://pravo.gov.ru>. — 31.07.2025.
6. Federal'ny'j zakon ot 28.12.2025 № 513-FZ «O vnesenii izmenenij v otdel'ny'e zakonodatel'ny'e akty` Rossijskoj Federacii» // Oficial'ny'j internet-portal pravovoj informacii <http://pravo.gov.ru>. — 28.12.2025.
7. Rosreestr i PPK «Roskadastr»: itogi 2025 goda po vnedreniyu ECzP NSPD // Oficial'ny'j sayt Rosreestra. — URL: <https://rosreestr.gov.ru> (data obrashheniya: 06.09.2026).
8. Gromova T.A. Kadastrvaya stoimost` — indikator e`ffektivnosti upravlencheskix reshenij. Kapitalizaciya territorii: prezentaciya na zasedanii itogovoj kollegii Rosreestra 13.11.2025. — 45 slajdov.
9. Upravlenie Rosreestra po Respublike Saxa (Yakutiya). Doklad o sostoyanii i ispol`zovanii zemel` v Respublike Saxa (Yakutiya) v 2024 godu. — Yakutsk, 2025. — 46 s.

10. Tixonova K.V., Chmixalenko M.S., Loskutova A.K. Specifika korrektyrovki svedenij EGRN na osnove vnedreniya kompleksny`x kadastry`x rabot // E`konomika i e`kologiya territorial`ny`x obrazovaniy. — 2025. — T. 9, № 1. — S. 60–66.

11. Denisova E.V., Romanchikov A.Yu., Ermakova A.E. Vnedrenie sovremenny`x informacionny`x tekhnologiy i geoinformacionny`x sistem (GIS) v process ocenki zemel` // Sbornik trudov konferencii. — Voronezh, 2025. — S. 870–876.

© Далбараев А.С., Вычужина И.А., 2026. *Московский экономический журнал*, 2026, № 9.