



Санкт-Петербургский национальный исследовательский  
университет информационных технологий, механики и оптики

ЦЕНТР ТЕХНОЛОГИЙ ЭЛЕКТРОННОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА

---

199034 Санкт-Петербург, В.О., Биржевая линия, 14, к. 270 (812)457-1796 – <http://www.egov-center.ru> – [info@egov-center.ru](mailto:info@egov-center.ru)

**Автоматизированная  
информационная система Росреестра  
«Мониторинг рынка недвижимости»**

*Информационный обзор*

**Серия  
«Развитие информационного общества  
и электронного правительства»**

2012

выпуск 2

**Автоматизированная информационная система Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости».** Информационный обзор. Серия «Развитие информационного общества и электронного правительства» / Центр технологий электронного правительства НИУ ИТМО. 2012. – Вып. 2. – 8 с.

Обзор подготовлен в январе - феврале 2012 г.

электронного правительства» выпускается Центром технологий электронного правительства Санкт-Петербургского национального исследовательского университета информационных технологий, механики и оптики (ЦТЭП НИУ ИТМО) с целью обеспечения текущего информирования представителей органов государственной власти и местного самоуправления, а также организаций-партнеров Центра, осуществляющих проектную деятельность в сфере информационного общества, электронного правительства и государственного управления.

Обзоры размещаются на информационно-методическом портале Центра технологий электронного правительства НИУ ИТМО в разделе «Обзоры» - <http://egov-center.ru/ru/review/>.

**Центр технологий электронного правительства НИУ ИТМО** создан в Санкт-Петербургском национальном исследовательском университете информационных технологий, механики и оптики (НИУ ИТМО – <http://www.ifmo.ru/>) в 2009 году с целью концентрации интеллектуальных и организационных ресурсов, необходимых для решения актуальных задач создания и распространения эффективных решений электронного правительства и развития образовательного потенциала в сфере управления государственными информационными системами.

**Миссией** Центра является оказание комплексной поддержки проектам создания электронного правительства в Российской Федерации, необходимой для достижения целей, сформулированных в Стратегии развития информационного общества, Государственной программе «Информационное общество» и планах формирования в Российской Федерации электронного правительства на основе согласованного ведения научно-аналитической, инновационно-внедренческой и образовательной деятельности в этой сфере.

**Центр** обеспечивает выполнение проектов и услуг для региональных администраций и органов местного самоуправления:

- Дополнительная образовательная программа «Электронное правительство и инновационные технологии управления» - курсы повышения квалификации.
- Магистерская программа «Управление государственными информационными системами» (реализуется на Магистерском корпоративном факультете НИУ ИТМО, с сентября 2012 г. - заочное обучение - открыт прием заявок)
- Проведение исследований и разработка методик в области электронного правительства и повышения эффективности государственного и муниципального управления.
- Проведение методических семинаров и ежегодной всероссийской научно-практической конференции «Электронное правительство: теория и практика» (<http://conf.infosoc.ru>).

Услуги и мероприятия осуществляются в сотрудничестве с Некоммерческим партнерством ПРИОР Северо-Запад и другими партнерами. Более подробная информация - <http://egov-center.ru/>

*Центр технологий электронного правительства НИУ ИТМО осуществляет рассылку бюллетеней, препринтов и информационных сообщений о мероприятиях в сфере информационного общества, электронного правительства и государственного управления. Для подписки на получение этой информации следует отправить заявку по электронной почте [info@egov-center.ru](mailto:info@egov-center.ru) (копия на [infoprior@yandex.ru](mailto:infoprior@yandex.ru)).*

Задача перевода государственных и муниципальных услуг в электронный вид невозможна без создания ведомственных информационных систем, которые должны обеспечивать ведение баз данных, в которых фиксируется не только информация об услугах, но и наличие правоустанавливающих документов и прочих свидетельств, связывающих объект учета (недвижимость, земельный участок, транспортное средство и прочее) с субъектом правоотношений (физическое или юридическое лицо).

В качестве примера внедрения такой системы можно привести описание функциональных возможностей Автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»), которая в ноябре 2011 года была реализована на Портале государственных услуг Росреестра (<https://portal.rosreestr.ru/>).

Основаниями для разработки АИС «МРН» являются следующие нормативно-правовые акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда».
- АИС «МРН» размещена на портале государственных услуг, предоставляемых Росреестром в электронном виде (рис. 1), и обеспечивает доступ к ценам сделок с объектами недвижимости, информация о которых формируется из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

Также предусмотрена возможность включения цен спроса и предложения на объекты недвижимости, предоставляемые организациями, осуществляющими мониторинг рынка недвижимости. Это позволит сформировать полноценный федеральный ресурс, содержащий информацию о ценах сделок, ценах спроса и предложения на объекты недвижимости.

Посредством АИС «МРН» обеспечена возможность:

- предоставления сведений содержащихся в существующих информационных системах Росреестра в форме списка объектов в обезличенной форме;
- просмотра сведений на публичной кадастровой карте;
- предоставления аналитической информации в виде графиков и сводных таблиц;
- выгрузки данных системы по сделкам и объектам;
- получения отчетов на основании данных системы.

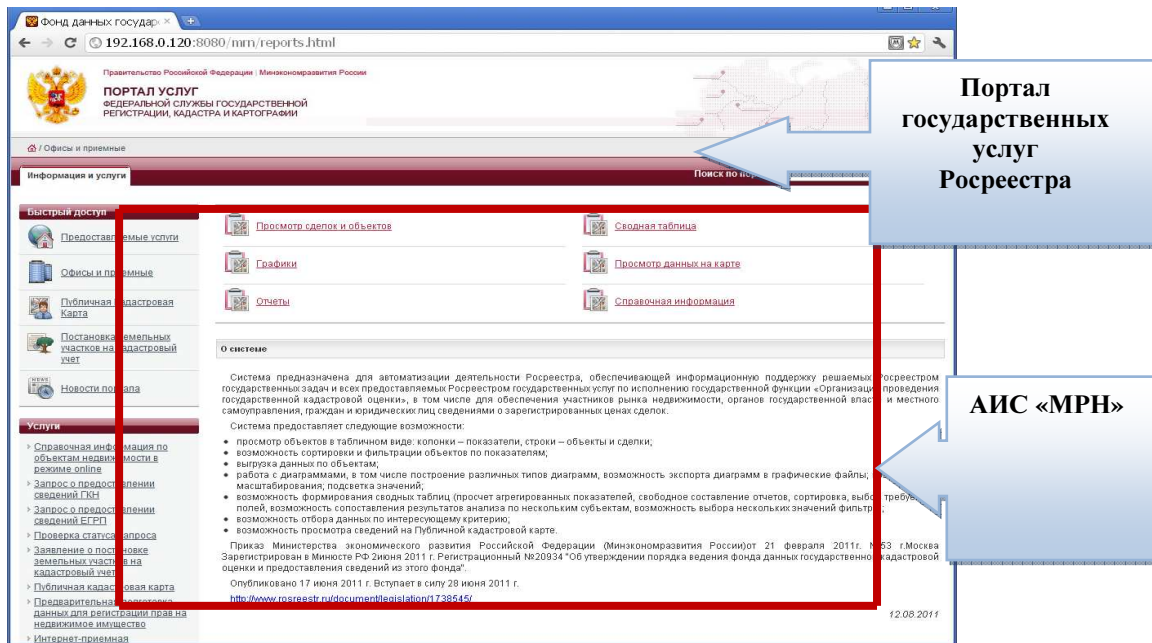


Рис. 1. Главная страница АИС «МРН» (<https://portal.rosreestr.ru/>)

Посредством использования специальных фильтров системы (рис. 2) можно работать с любой функцией АИС «МРН». Фильтры позволяют значительно сократить время для поиска требующейся информации.

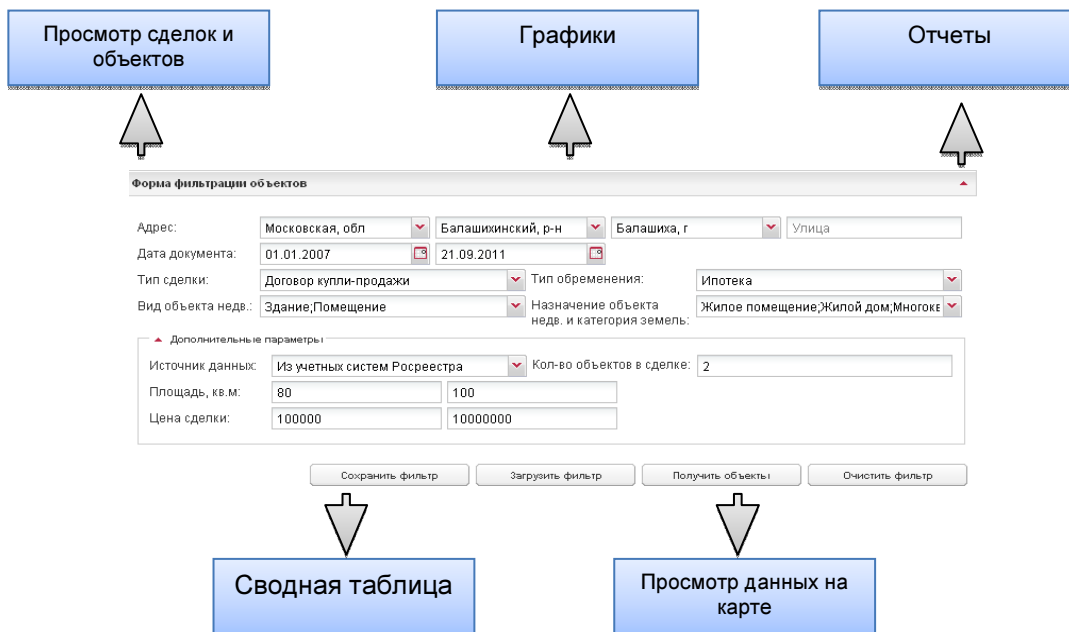


Рис. 2. Форма фильтрации объектов АИС «МРН»

Применение специальных фильтров также позволяет производить сегментирование рынка недвижимости. Кроме того, в АИС «МРН» существует возможность сохранения новых и загрузки уже имеющихся фильтров.

Функция «Просмотр сделок и объектов» (рис. 3) позволяет:

- просматривать объекты в табличном виде: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- производить постраничную работу с таблицей;
- сортировать по произвольной колонке с показателем;
- фильтровать объекты по условиям, накладываемым на показатели;
- выгружать данные по объектам (в форматах CSV, XLS);
- просматривать «Историю объектов», имеющих кадастровый номер;
- просматривать объекты в рамках одной сделки.

Форма фильтрации объектов

Инструменты для работы со сделками и объектами

Список сделок и объектов с учетом заданных фильтров

Идентификатор	Площадь, кв.м	Кадастровый кат.	Площадь, кв.м	Тип сделки	Дата документа	Дата регистрации	Цена сделки, р.
9014106	74.5	Договор купли-продажи	24.09.2008	13.10.2008	560000		
9014160	44.2	Договор купли-продажи	22.09.2008	23.10.2008	405000		
9014327	74.5	Договор купли-продажи	24.09.2008	13.10.2008	560000		
9016473	32.5	Договор купли-продажи	29.10.2008	27.11.2008	250000		
9016790	39	Договор купли-продажи	22.09.2008	06.10.2008	392500		
9017968	32.9	Договор купли-продажи	21.10.2008	31.10.2008	326340		
9019003	44.2	Договор купли-продажи	22.09.2008	23.10.2008	405000		
9019654	64.2	Договор купли-продажи	15.10.2008	28.10.2008	500000		
9019296	38.6	Договор купли-продажи	28.11.2008	10.12.2008	224830		
9019669	30.2	Договор купли-продажи	25.09.2008	13.10.2008	300000		
9019627	65.1	Договор купли-продажи	09.10.2008	29.10.2008	1000000		
9019960	34.4	Договор купли-продажи	22.10.2008	06.11.2008	236000		
9020151	43.6	Договор купли-продажи	30.09.2008	27.10.2008	468000		
9020583	31.6	Договор купли-продажи	13.09.2008	02.10.2008	310000		
9020622	31.6	Договор купли-продажи	13.09.2008	02.10.2008	310000		
9020681	39	Договор купли-продажи	22.09.2008	06.10.2008	385000		
9021410	36.9	Договор купли-продажи	01.10.2008	15.10.2008	253500		
9021774	49.6	Договор купли-продажи	06.10.2008	20.10.2008	575000		
9022890	43.6	Договор купли-продажи	30.09.2008	27.10.2008	468000		
9022964	57.6	Договор купли-продажи	26.09.2008	13.10.2008	320000		

Рис. 3. Использование функции «Просмотр сделок и объектов»

Функция «Графики» позволяет производить работы с диаграммами, и включает в себя следующие возможности:

- экспорт диаграмм в графические файлы;
- масштабирование;
- «подсветка» значений.

В системе существует несколько типов отчетов:

«Отчеты по заказу» - пользовательский отчет на основе фильтров, формируемый в асинхронном режиме (пользователь отправляет запрос на формирование определенного вида отчета, запрос ставится в очередь, после чего формируется отчет и предоставляется пользователю);

«Отчеты по расписанию» составляется системой с определенной периодичностью

«Статьи» - отчеты произвольного содержания, формируемые сотрудниками Росреестра системы с помощью специального редактора.

Функция «Просмотр данных на карте» позволяет визуализировать хранящиеся данные на публичной кадастровой карте, просматривать положение объекта на карте объектов, выбранных на основе наложенных фильтров, просматривать данные по интересующему кадастровому кварталу.

Также в системе существует возможность работы с тематическими картами (рис. 4).

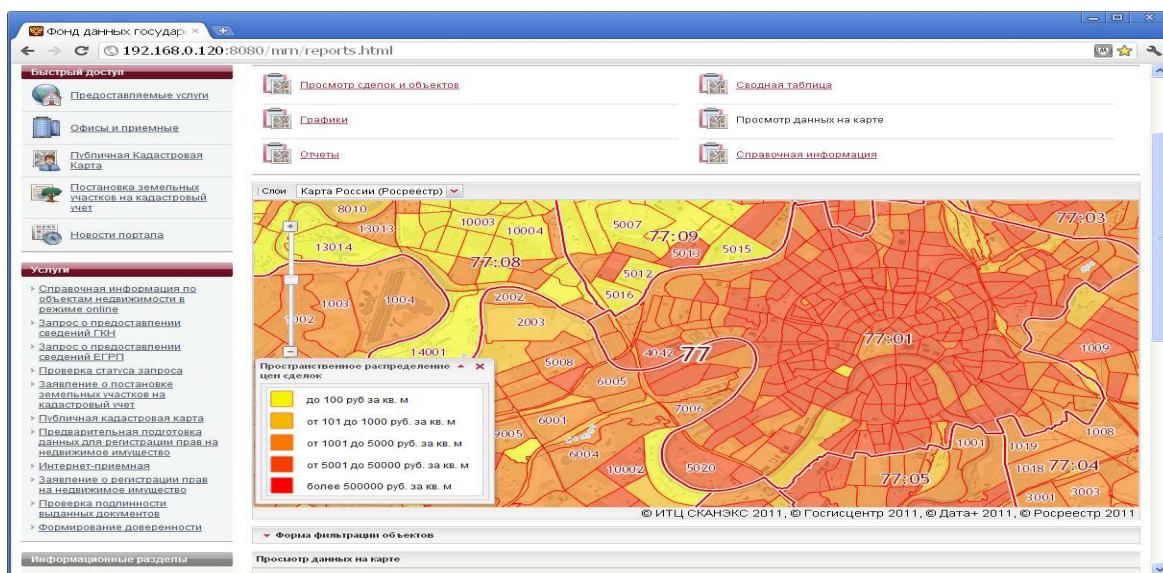


Рис. 4. Тематическая карта «Пространственное распределение цен сделок»

На карте приведена средняя удельная цена по кадастровому кварталу. Раскраска каждого квартала зависит от средней удельной цены по этому кварталу, обозначение каждого цвета приводится в легенде.

Функция «Сводная таблица» позволяет производить анализ и обработку данных по следующим направлениям:

- анализ и оценка текущего состояния ценовых показателей объектов недвижимости;
- исследование динамики ценовых показателей объектов недвижимости.

Для учета результатов, выделяющихся из общей выборки в АИС «МРН» реализован сервис учета «выбросов». Критерием учета выбросов является удельная цена сделки.

Выбросы учитываются при просмотре сделок и объектов, выгрузке данных о сделках и объектах на компьютер пользователя, а так же в отчетах, где проставлено требование «Учитывать выбросы».

При работе с функцией «Просмотр сделок и объектов», объекты, являющиеся выбросами, подсвечиваются красным цветом.

Согласно описанию системы, АИС «МРН» - она является порталным приложением. База данных АИС «МРН» содержит данные о зарегистрированных Росреестром сделках с объектами недвижимости и их учетными характеристиками на территории всей Российской Федерации. Основными характеристиками сделки являются вид объекта недвижимости и цена сделки.

Результатом работы системы являются: импортированные сведения из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о сделках с объектами недвижимости без использования персональных данных, и из Государственного кадастра недвижимости (ГКН) об объектах недвижимости без использования персональных данных, с возможностью проверки корректности информации, структуризации и обработки информации об объектах недвижимости и сделках с ними, выявление динамики и закономерностей развития рынка недвижимости, интерпретации результатов анализа рынка недвижимости и доступа к информации об объектах недвижимости и результатах анализа через портал Росреестра.

Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, обеспечивающей информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе для обеспечения участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах сделок.

На сайте Росреестра отмечается, что раскрытие информации о стоимости недвижимости - необходимый этап формирования фонда данных государственной оценки, создание которой определено ФЗ «Об оценочной деятельности» и приказ Минэкономразвития.

Важным фактором является то, что налоговые инспекции смогут использовать информацию из базы Росреестра в том числе для анализа уплаты налога на доходы физических лиц при продаже имущества.

Система, созданная Росреестром, - первый проект такого рода в России, она позволит заметно улучшить качество оценки недвижимости и экспертизы ее результатов и делает более прозрачным рынок недвижимости.

Созданная система – шаг на пути к включению в систему межведомственно взаимодействия. На сегодняшний момент Росреестр предлагает пользоваться услугами на своем портале и открывает свои форматы данных для тех, кто захочет воспользоваться ведомственной информацией.

В 2011 году Росреестр в рамках реализации положений распоряжения Правительства Российской Федерации от 17 марта 2011 г. № 442-р разработал требования к составу и структуре информации, а также форматы обмена данными, обеспечивающие взаимодействие Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и органов, участвующих в межведомственном обмене сведениями при предоставлении государственных и муниципальных услуг (далее – участники взаимодействия), по следующим направлениям:

- Предоставление сведений, содержащихся в Государственном Кадастре Недвижимости;
- Предоставление сведений, содержащихся в Едином Государственном Реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Техническая информация о форматах и способах организации межведомственного взаимодействия с Росреестром опубликована на портале Росреестра ([http://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_toParticipants](http://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_toParticipants)).

**Источники информации:**

1. В Минэкономразвития России состоялась презентация автоматизированной информационной системы Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости» // [http://www.economy.gov.ru/minec/about/structure/deprealty/doc20111110\\_03](http://www.economy.gov.ru/minec/about/structure/deprealty/doc20111110_03)
2. Обеспечение внедрения автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» // [http://fccland.ru/news.aspx?id=0&doc\\_id=3074](http://fccland.ru/news.aspx?id=0&doc_id=3074)
3. Росреестр сделает данные о сделках с недвижимостью публичными // [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_news\\_press?news\\_id=10362&back\\_url=/NewsLine#](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_press?news_id=10362&back_url=/NewsLine#)
4. Презентация Росреестра «оказание услуг в рамках осуществления межведомственного взаимодействия» (от 15.12.2011 г.) // [https://portal.rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGUMWPSPtalApp/ru.fccland.pgu.infoblock?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FFileDownloaderController&ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.dispatcher.DispatcherServiceServlet.directRequest=x&param\\_infoblock\\_name=cc\\_ib\\_toParticipants&param\\_infoblock\\_file\\_path=images/seminar.pptx](https://portal.rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGUMWPSPtalApp/ru.fccland.pgu.infoblock?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FFileDownloaderController&ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.dispatcher.DispatcherServiceServlet.directRequest=x&param_infoblock_name=cc_ib_toParticipants&param_infoblock_file_path=images/seminar.pptx)