

Оценка объекта недвижимости при наследовании

К. П. Неберекутина¹, Д. М. Кобина¹, О. В. Крутева^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: Frans_pays@mail.ru

Аннотация. Проблемы наследственных правовых отношений в той или иной степени актуальны практически для каждого человека. Надежность и стабильность современных правовых отношений обеспечивается, в том числе, возможностью использования гражданами права передавать свое имущество наследникам.

Ключевые слова: оценка, объект недвижимости, наследство

Valuation of a real estate object during inheritance

K. P. Neberekutina¹, D. M. Kobina¹, O. V. Kruteeva^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: Frans_pays@mail.ru

Abstract. The problems of hereditary legal relations are more or less relevant for almost every person. The reliability and stability of modern legal relations is ensured, among other things, by the possibility of citizens using the right to transfer their property to heirs.

Keywords: valuation, real estate, inheritance

Каждый человек имеет право жить и трудиться, при этом осознавая тот факт, что после того, как он уйдет из жизни, всё его нажитое имущество перейдет его родным и близким, в этом и есть вся суть наследственных правоотношений.

Как только человек вступает в наследство, ему переходят не только права на имущество усопшего, но и все его обязательства.

Имущество, которое переходит в собственность к человеку по наследству может быть движимым и недвижимым.

Если опираться на законодательство, то в статье 130 ГК РФ, можно отметить несколько понятий, которые идентичны словам «недвижимые вещи» «недвижимость» «недвижимое имущество». Согласно указанной норме гражданского закона вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абз. 1 п. 1), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абз. 2 п. 1) [6].

Унаследованными могут быть личные вещи и собственность усопшего.

Исходя из этого можно выделить ряд правил, которые представлены на (рис. 1).

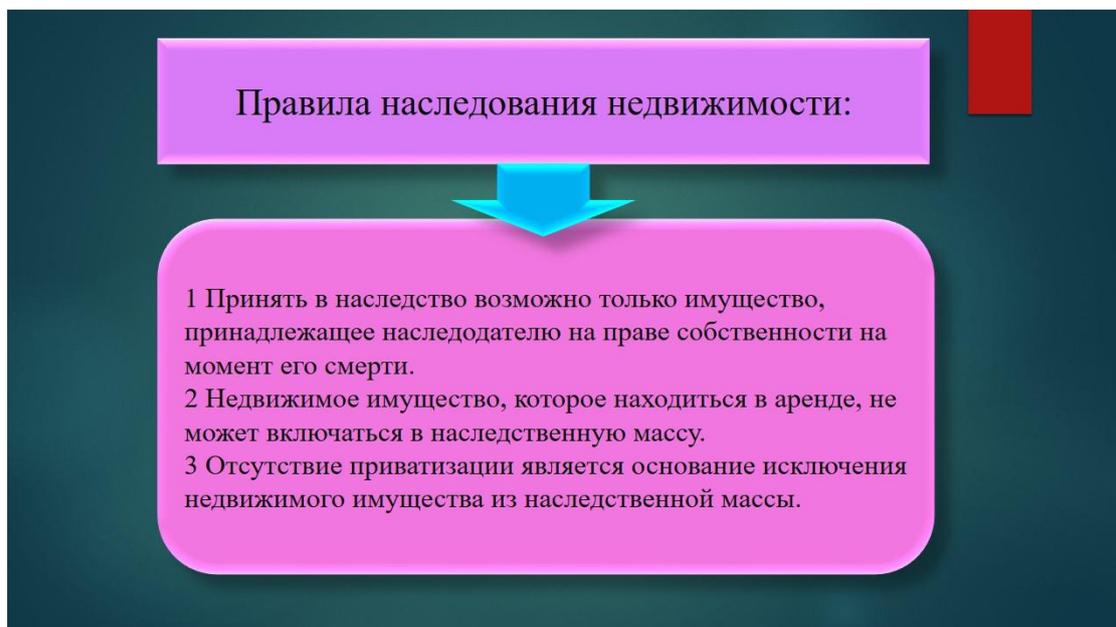


Рис. 1. Правила наследования недвижимости

Следовательно, важным условием отнесения объекта к недвижимому имуществу как объекту оценки считается не только прочная связь с землей этого объекта, но и юридическая, а именно то что этот объект был создан как недвижимость.

Наследственная масса включает в себя все имущественные права и долговые обязательства наследника. Оценка проводится с целью расчета госпошлины [16]. Размеры государственной пошлины на регистрацию наследства (статья 333.24 Налогового кодекса Российской Федерации):

- для близких родственников – 0,3% от оценочной стоимости имущества, но не более 100 000 рублей;
- для остальных – 0,6%, но не более миллиона рублей.

Также проводится оценка для определения доли наследников и разрешения возможных споров наследников при разделении имущества. Если в наследственном активе есть недвижимое имущество, необходимо в денежном выражении оценить все это имущество, чтобы распределить его между наследниками в соответствии с их долей [8].

Оценка необходима для сравнения стоимости имущества и долговых обязательств умершего и выяснения, имеет ли смысл наследовать или лучше отказаться. Право на наследство не всегда предоставляется в нотариальной конторе [13].

В следующих случаях необходимо обратиться в суд:

- разногласия между наследниками декриминализацией;
- срок наследования пропущен;
- споры о содержании и законности завещания;
- утрата документов (например, о родстве с погибшим);

При решении спорных вопросов через суд необходимо оплатить госпошлину. Размер госпошлины зависит от цены спроса. Стоимость имущества также необходима для того, чтобы суд вынес решение в соответствии с интересами наследников [10]. Поэтому оценка имущества на самом деле неизбежна, так как нотариусу, предоставляющему право на наследство, передается плата за действия, совершенные нотариусом. В ситуации, когда между наследниками возникают разногласия по поводу имущества, необходимо также проводить оценку.

Часть 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов рыночной, кадастровой или иной оценки стоимости [18].

Результаты проведенной оценки необходимы разным участникам рынка. Например, для оформления наследства необходима оценка имущества.

В настоящее время оценочная деятельность решается на федеральном уровне, а международные соглашения, подписанные Российской Федерацией, также являются правильной основой. Таким образом, отношения, связанные с процессом оценки, не могут регулироваться на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных органов власти.

Основными нормативными правовыми актами в сфере оценочной деятельности является федеральный закон, принятый 29.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данный законопроект заложил правовые основы регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации [18].

Законом установлено, что целью оценки может быть государственная собственность, собственность субъектов Российской Федерации, собственность муниципальных образований, а также имущество физических и юридических лиц. Цель использования результатов оценки не имеет значения.

Отметим, что Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» за более чем двадцать лет неоднократно менялся [18].

Данный закон содержит общие нормы, устанавливающие правила проведения оценочных мероприятий. Действующее отраслевое законодательство должно соответствовать нормам, содержащимся в Федеральном законе № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года. Рассматриваемый закон носит особый характер, то есть при выявлении конфликта между нормами общего и частного законодательства необходимо применять нормы Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года [18].

Декриминализуемый закон является частным, то есть при выявлении конфликта между нормами общего и частного законодательства необходимо применять нормы Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Нормативно-правовые акты, закрепленные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценке деятельности» в Российской Федерации, отра-

жаются в решениях, принятых правительством России и федеральными органами исполнительной власти, в отношении деятельности саморегулируемых организаций (далее – ФРО), связанных с экспертной деятельностью [18].

Структурно федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года разделен на разделы «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Процедура оценки состоит из анализа всех документов, предоставленных оценщику, а также посещения квартиры. Некоторые оценщики оценивают квартиру только на основании предоставленных им документов. Данный способ не позволяет точно определить стоимость квартиры, но иногда это единственный возможный способ. Например, если квартира находится во владении других наследников, которые не разрешают оценщику провести работы [11].

Специалисты используют комплексный метод оценки недвижимости, утвержденный соответствующими государственными стандартами. Этот метод предполагает сравнительный анализ квартиры по сравнению с аналогичными предложениями на рынке и использование коэффициентов для наиболее точного определения стоимости квартиры в зависимости от ее технического состояния, общего состояния жилья, местоположения, расстояния от метро и тому подобного.

Вся процедура оценки жилой недвижимости обычно занимает не более 2–3 дней. Некоторые оценщики предоставляют услуги для быстрого определения стоимости имущества, предоставляя клиенту отчет в течение одного рабочего дня.

У преемников есть возможность получить информацию с помощью официального портала Росреестра. Этот ресурс также поможет оформить заказ на составление выписки о ценах на имущество. Для этого нужно будет добавить данные в описание, созданное на портале. Затем они ищут нужный объект. Для этого в строке поиска вводится кадастровый номер. Затем вам будет предоставлена информация о том, какова его цена. Кроме того, есть и другие функции.

Сотрудник нотариального бюро обязан принять этот документ в качестве акта для расчета его стоимости. Если гражданин считает, что расчеты по кадастровой цене не эквивалентны, он имеет право посещать коммерческие компании и получать информацию о фактической сумме. Сейчас довольно часто приходится сталкиваться с такими ситуациями.

В случае выдачи наследником бумаги, в которой отражена цена инвентаря, нотариус обязан ее принять. Исходя из этого, происходит расчет государственных сборов [7].

Рассматривают это как стоимость покупки недвижимости на рынке. В данном случае учитывается фактор конкуренции. Данный показатель в настоящее время считается вполне актуальным. Это связано с тем, что при расчете предусмотрены не только особенности оперативного плана, но и цели, характерные для объекта и его полезности. Кроме того, важно, чтобы была важна оценка созданной рыночной среды. В связи с указанными положениями такие цены обычно используются нотариусом при расчете суммы сборов.

При заказе оценки наследник заключает договор со специалистом или специализированной организацией. Исходя из этого, оценщики собирают необходимую информацию и формируют объективный результат.

Процедура оценки наследуемого имущества представлена на (рис. 2).

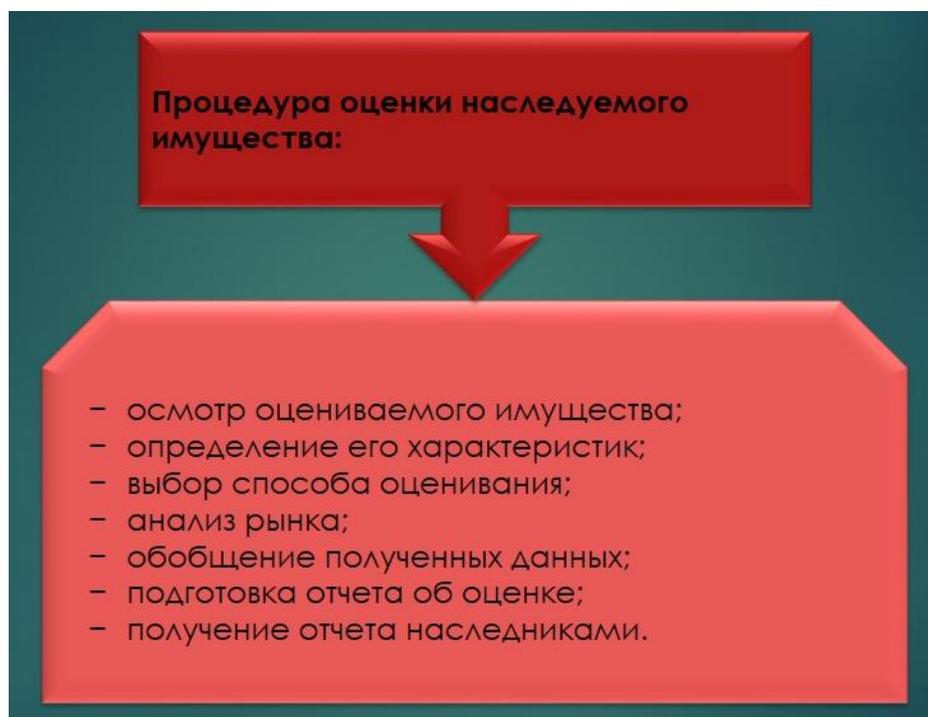


Рис. 2. Процедура оценки наследуемого имущества

Специалисту, участвующему в оценке, необходимо будет представить конкретный пакет документов, который представлен на (рис. 3). Однако их перечень может варьироваться в зависимости от типа имущества, подлежащего оценке.

Поэтому оценку имущества может проводить только квалифицированный оценщик, являющийся членом одного из СРО.

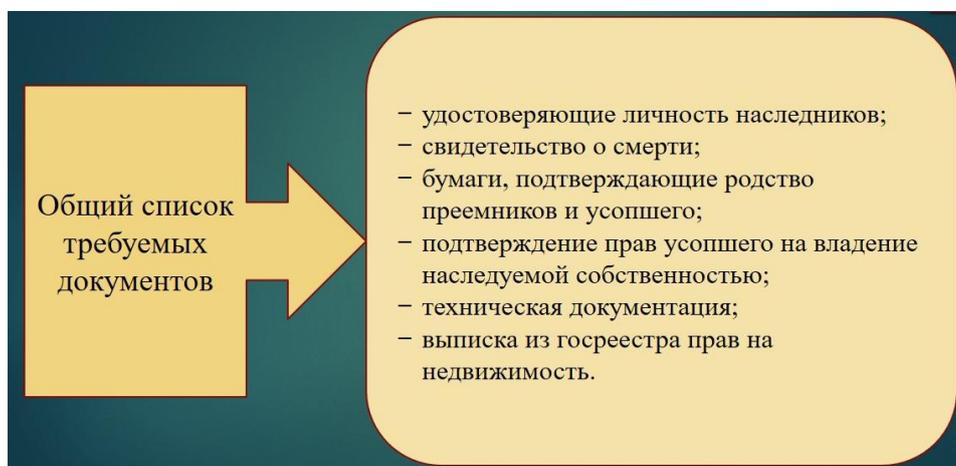


Рис. 3. Общий список требуемых документов

Независимо от фактического характера оценщика, отчеты других специалистов не имеют значения для нотариуса или суда и не являются основанием для определения истинной стоимости имущества.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алексеев, В.А. Виды недвижимого имущества в праве России: история и тенденции [Текст] / В.А. Алексеев // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. – 2018. – 12-24 с.
2. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 26.10.2016 по делу № 33-21706/2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/144715566/> (дата обращения: 29.03.2021).
3. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 29.03.2018 г. по делу № 33-1781/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/302107704/> (дата обращения: 29.03.2021).
4. Арбузова, С.А. Гражданское право: участники правоотношений [Текст]: учебное пособие для бакалавров / С.А. Арбузова, И.З. Аюшеева, Д.А. Белова. – Москва: Проспект, 2017. – 269 с.
5. Годовникова, А.М. Наследственное право [Текст]: учебное пособие / А.М. Годовникова. – Воронеж: Воронежский ЦНТИ – филиал ФГБУ «РЭА» Минэнерго России, 2017. – 211 с.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 11.05.2021). – Загл. с экрана.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 15.05.2021) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 11.05.2021). – Загл. с экрана.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.03.2019) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 15.05.2021). – Загл. с экрана.
9. Гребенкина, И.А. Наследственные права [Текст]: практикум / И.А. Гребенкина. – Москва: Проспект, 2017. – 463 с.
10. Крашенинников, П.В. Наследственное право: включая наследственные фонды, наследственные договоры и совместные завещания [Текст]: учеб. пособие. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2019. – 300 с.
11. Конституция Российской Федерации, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Текст] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
12. Лобанова, Е.И. Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие для вузов/ под ред. Е.И. Лобановой. – Новосибирск: ГОУ ВПО СГГА, 2014. – 284 с.
13. Матвеева, М.А. К вопросу о современном понимании недвижимого имущества [Текст] / М.А. Матвеева, Э.А. Шаряпова // Юридическая наука: история и современность. – 2019. – № 4. – 66-71 с.
14. Меликбекян, Д.А. Признаки и свойства недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений [Текст] / Д.А. Меликбекян // Аллея науки. – 2019. – № 1 (28). – 642-646 с.
15. Мусаев, Р.М.О. Понятие наследственной массы в отечественном законодательстве / Р.М.О. Мусаев // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2018. – № 3 (56). – 97-99 с.
16. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 21.05.2018). – Загл. с экрана.

17. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы Консультант-Плюс (дата обращения: 21.05.2021). – Загл. с экрана.

18. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 21.05.2021). – Загл. с экрана.

19. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7): Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70654170/> (дата обращения: 29.03.2021).

20. Тезадов, А.И. Понятие недвижимого имущества [Текст]/ А.И. Тезадов, М.Ш. Махотлова // Форум молодых ученых. – 2018. – № 10 (26). – 1152-1156 с.

© К. П. Неберекутина, Д. М. Кобина, О. В. Крутеева, 2022