

На правах рукописи



Пархоменко Дарья Васильевна

Разработка моделей кадастрового учета
и кадастровой оценки домов блокированной застройки

25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени кандидата технических наук

Новосибирск – 2016

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» (СГУГиТ).

Научный руководитель:

кандидат технических наук, доцент Гиниятов Ильгиз Ахатович.

Официальные оппоненты:

Васютинский Игорь Юрьевич, доктор технических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», заведующий кафедрой экономики и предпринимательства;

Бочарова Анастасия Александровна, кандидат технических наук, Западно-Сибирский филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Рослесинфорг», главный специалист аппарата при руководстве.

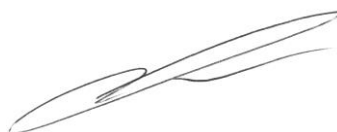
Ведущая организация – федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Томский государственный архитектурно-строительный университет» (г. Томск).

Защита диссертации состоится 28 июня 2016 г. в 13.00 час. на заседании диссертационного совета Д 212.251.04 при ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» по адресу: 630108, Новосибирск, ул. Плеханова, д. 10, ауд. 402.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий»: <http://sgugit.ru/science-and-innovations/dissertation-councils/dissertations/daria-parkhomenko-v/>

Автореферат разослан 4 мая 2016 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Дубровский А. В.

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 26.04.2016. Формат 60 × 84 1/16.

Печ. л. 1,0. Тираж 100 экз. Заказ

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, Плеханова, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ
630108, Новосибирск, Плеханова, 8.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Государственная политика в сфере кадастрового учета ориентирована на формирование совокупности достоверных и качественных сведений государственного кадастра недвижимости, в связи с чем последнее десятилетие характеризуется интенсивным кадастровым учетом объектов недвижимости.

Научный интерес в рамках настоящего исследования обращен к домам блокированной застройки (ДБЗ). Они включают в себя жилые блоки (ЖБ), которые обладают схожими правовыми статусами либо с квартирами в многоквартирных жилых домах, либо с долями в праве общей долевой собственности на индивидуальные жилые дома. И, как следствие, в государственном кадастре недвижимости они учитываются либо как квартиры, либо в составе индивидуальных жилых домов. В результате возникает масса противоречий в сведениях о ДБЗ и ЖБ в них, что ведет к недостоверности (некачественности) сведений об объектах в государственном кадастре недвижимости. В связи с этим возникает необходимость исследовать статус ДБЗ и ЖБ в них, предложить новый подход к классификации жилых объектов, разработать модели кадастрового учета и кадастровой оценки, учитывающие особенности ДБЗ и ЖБ в них как самостоятельных видов объектов недвижимости.

Степень разработанности темы. Объекты капитального строительства стали объектами кадастрового учета сравнительно недавно – Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 21 июля 2007 г. (далее – Закон о кадастре) вступил в силу 01.03.2008 г., а в полной мере осуществление кадастрового учета этих объектов началось в 2012 г. В связи с этим научные исследования в направлении, заданном в настоящей работе, немногочисленны. Но существует достаточное количество смежных теоретических разработок и практических ситуаций. В отношении кадастровой оценки объектов капитального строительства есть множество исследований, но в отношении ДБЗ и ЖБ разработки в них практически отсутствуют.

Все исследования, имеющиеся в настоящее время, смежные с кадастровым учетом и кадастровой оценкой ДБЗ и ЖБ в ДБЗ, можно условно разделить на три группы:

– исследования в области классификации объектов недвижимости для целей кадастра, объектов вещных прав на недвижимое имущество, представлены фундаментальными трудами представителей юридической, географической, земельно-кадастровой, экономической наук: Ахметьяновой З. А., Бурлаченко О. В., Варламова А. А., Мишулиной Е. С., Пискуновой М. Г., Сидоренко В. Н., Тикунова В. С., Улюкаева В. Х., Dale Peter F. (Соединенные Штаты Америки), John D McLaughlin (Соединенные Штаты Америки), Onsrud H. (Норвегия);

– исследования в области кадастрового учета объектов капитального строительства представлены работами следующих ученых: Варламова А. А., Гальченко С. А., Ильиных А. Л., Максудовой Л. Г., Dalmasso A. (Италия), Magdic I. (Хорватия), Onsrud H. (Норвегия), Pahic D. (Хорватия);

– исследования в области кадастровой оценки объектов капитального строительства. Признанными авторитетами в этой области в России являются: Гладкий В. И., Иваненко Д. Е., Кривоzubов С. П., Лобанова Е. И., Медведева О. В., Мишустин М. В., Прорвич В. А., Пылаева А. В., Севостьянов А. В., Vaumane V. (Литва), Glavica A. (Словения).

Автором получены новые результаты в сфере классификации объектов недвижимости для целей кадастра, объектов вещных прав на недвижимое имущество, в области кадастрового учета и кадастровой оценки.

Цели и задачи исследования.

Целью настоящего исследования является разработка моделей кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них.

Основные задачи диссертационного исследования:

– выполнить анализ современного состояния и тенденций развития кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них;

– усовершенствовать классификацию жилых объектов, в которой ДБЗ и ЖБ в них рассматриваются как самостоятельные элементы, учитывающие особенности этого вида объектов капитального строительства;

– разработать модели кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них, учитывающие особенности ЖБ в ДБЗ и земельных участков под ними;

– разработать модели кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них, учитывающие особенности их рыночной оценки, выражающиеся в неразрывной связи судьбы ЖБ и земельного участка под ним;

– выполнить апробацию разработанных моделей кадастровой оценки на примере ЖБ в ДБЗ, расположенных в населенных пунктах Новосибирской области.

Научная новизна диссертации заключается в следующем:

– разработаны новые элементы классификации жилых объектов недвижимости, ДБЗ и ЖБ в них, которые являются самостоятельными видами объектов недвижимости;

– разработаны модели кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в ДБЗ, основанные на новой классификации жилых объектов недвижимости;

– разработаны модели кадастровой оценки ЖБ в ДБЗ, основанные на информации в государственном кадастре недвижимости и на получении новой информации о ДБЗ и ЖБ в них.

Теоретическая и практическая значимость работы.

Теоретическая значимость работы заключается в индивидуализации группы объектов: ДБЗ и ЖБ в них в отдельный вид жилых домов (зданий) для целей кадастрового учета, а также научном обосновании подхода к кадастровой оценке ЖБ в ДБЗ, и упорядочивании зависимости между факторами, влияющими на их рыночную стоимость и кадастровую стоимость.

Практическая значимость работы состоит в разработке моделей кадастрового учета и кадастровой оценки самостоятельных объектов недвижимости – ДБЗ и ЖБ в них, участвующих в гражданском обороте, и кадастровая стоимость которых является объектом налогообложения для отдельных видов налогов в Российской Федерации.

Методология и методы исследования.

В работе используются общенаучные методы исследования и познания: формализация, системный анализ, индукция и дедукция, благодаря которым произведен теоретический обзор и исследование существующих закономерностей, а также формулировка предлагаемых понятий. Используются частнонаучные методы познания, применяемые для эмпирического исследования явлений в науках о Земле: землеустроительное наблюдение, статистическое исследование, математическое моделирование, картографический метод для целей группировки объектов, сравнение и обобщение кадастровых данных об объектах.

Положения, выносимые на защиту:

- ДБЗ и ЖБ в них должны быть самостоятельным элементом классификации объектов недвижимости для целей кадастрового учета;
- в соответствии с разработанными моделями ЖБ подлежат кадастровому учету как самостоятельные объекты недвижимости со своими уникальными характеристиками;
- разработанные модели кадастровой оценки ЖБ в ДБЗ учитывают особенности указанного вида объектов недвижимости и обеспечивают неразрывную связь ЖБ и земельного участка.

Степень достоверности и апробация результатов исследования. Положения диссертационного исследования обсуждались на международных научных конгрессах «Интерэкспо-ГЕО-Сибирь», проходивших в 2012–2015 гг., на Всероссийском молодежном образовательном форуме «Территория смыслов на Клязьме» в 2015 г., на научных семинарах кафедры кадастра и территориального планирования Сибирского государственного университета геосистем и технологий, где специалистами была отмечена значимость разработок, положения получили положительный отклик.

Достоверность изложенных в диссертации результатов исследований подтверждается продуктивностью предложенных моделей кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них.

Модели кадастрового учета и кадастровой оценки прошли апробацию на территории Новосибирской области и внедрены в производство, что подтверждено соответствующими актами.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении показана актуальность исследований, поставлена цель и сформулированы задачи, которые должны быть решены. В этой части работы определены объект и предмет исследования, обозначена научная новизна, описана реализация результатов работы, сформулированы научные положения, выносимые на защиту.

Первый раздел посвящен анализу современного состояния государственного кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них.

В современной практике государственного кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них сложились два равнозначных подхода: с правовой точки зрения они рассматриваются или как многоквартирные дома и квартиры или как индивидуальные жилые дома и доли в праве общей долевой собственности на дом. При сравнении признаков ДБЗ, многоквартирных домов и индивидуальных домов был сделан вывод, что эти объекты не равнозначны. Сравнение признаков ЖБ, квартир и комнат показало, что это разные объекты.

В связи с отсутствием единого подхода к ДБЗ, различается и правовой подход к статусу земельных участков под ЖБ в ДБЗ. Возможные варианты представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Взаимные статусы ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков под ними

| Объект права собственности | Доля в праве общей собственности на индивидуальный жилой дом | Квартира в многоквартирном жилом доме |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Отдельный земельный участок | Вариант 1 | Вариант 4 |
| Доля в праве на земельный участок | Вариант 2 | Вариант 5 |
| Земельный участок не образован | Вариант 3 | Вариант 6 |

В работе выполнен анализ современного состояния государственного кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них, который показал, что в действующем законодательстве не описаны отдельные процедуры государственного кадастрового учета зданий, например, их преобразование. Этот вопрос актуален для ДБЗ, поскольку в их состав входит несколько объектов. В этом случае кадастровый учет осуществляется по аналогии с кадастровым учетом земельных участков.

В диссертационной работе выделены конструкции, характерные для жизненного цикла и процедур государственного кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них, которые изображены графически на рисунке 1.

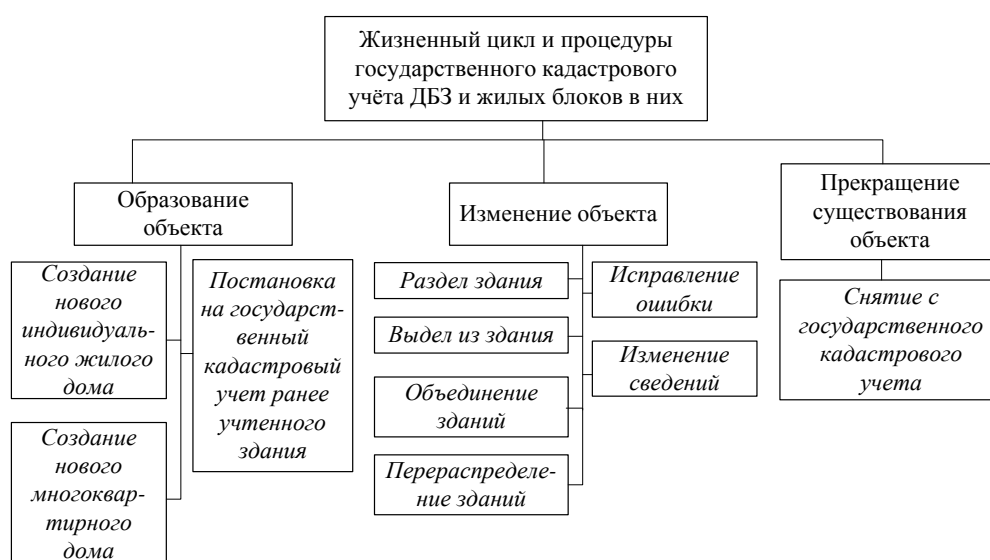


Рисунок 1 – Конструкции, характерные для жизненного цикла, и процедуры государственного кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них

Автором выполнен анализ проблем, возникающих в кадастровой оценке ДБЗ и ЖБ в них, в связи с тем, что ДБЗ и ЖБ в них не рассматриваются в качестве самостоятельных объектов недвижимости и упущением того факта, что ЖБ и земельный участок под ним имеют единую судьбу.

В диссертационной работе выполнены исследования действующей модели кадастровой оценки ДБЗ, расположенных на территории Новосибирской области, которая относит ДБЗ к объектам индивидуальной жилой застройки.

Результаты эксперимента, приведенные на рисунке 2, показали, что один и тот же ЖБ в ДБЗ, учтенный в государственном кадастре недвижимости как квартира в многоквартирном доме и доля в праве собственности на индивидуальный жилой дом (ИЖД), имеют различную кадастровую стоимость. В исследовании выполнен анализ 25 объектов. Большое количество отклонений более 15 % в меньшую или большую сторону указывает на несовершенство моделей определения кадастровой стоимости помещений (квартир) в ДБЗ.

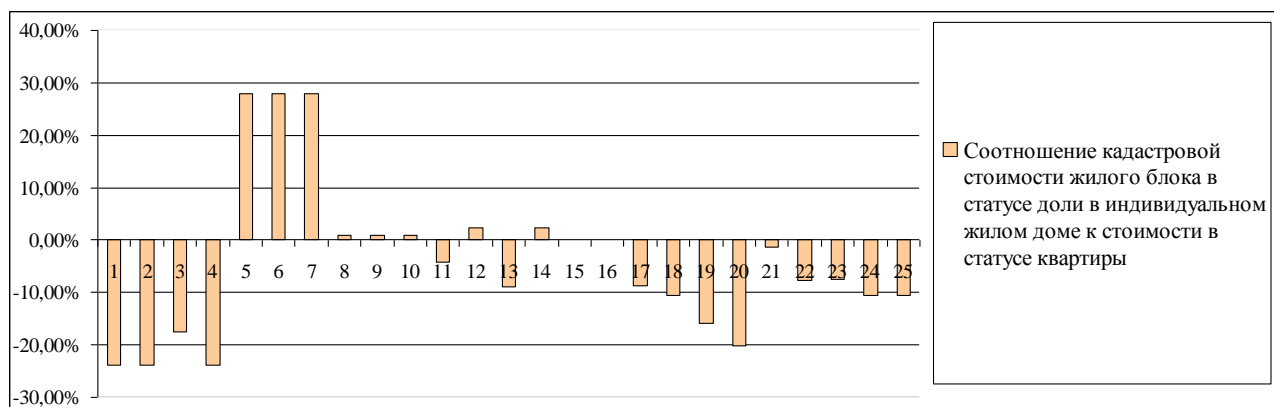


Рисунок 2 – Соотношение кадастровой стоимости ЖБ в статусе доли в праве собственности на индивидуальный жилой дом и в статусе квартиры

По результатам первого раздела диссертационного исследования сделаны следующие выводы:

- ДБЗ и ЖБ должны рассматриваться как самостоятельные объекты недвижимости, для чего необходимо разработать классификацию жилых объектов, в которой ДБЗ и ЖБ в них являются самостоятельными элементами;
- необходимо разработать формулировки понятий ДБЗ и ЖБ, включающих все их признаки, ввести эти понятия в законодательство;
- модель кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них должна отражать связь ДБЗ и ЖБ, как целого и его части, а также единство судьбы ЖБ и земельного участка;
- отсутствие единого подхода к статусу ЖБ в ДБЗ приводит к необоснованному различию ряда процедур в отношении ЖБ.

Во втором разделе выполнена разработка моделей кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков.

В диссертации в классификацию жилых объектов введены новые дополнительные элементы – ДБЗ и ЖБ в них. Они отражены на рисунке 3.

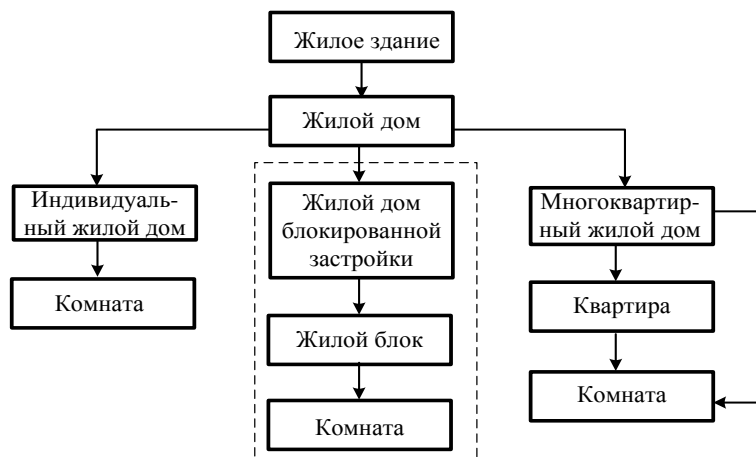


Рисунок 3 – Классификация жилых объектов

В результате дополнения классификации объектов недвижимости ЖБ в ДБЗ, к ним изменится подход как к единице кадастрового учета и кадастровой оценки, при котором будут учтены следующие особенности:

- в кадастровом учете должна учитываться связь ЖБ и ДБЗ как целого и его части, а также то, что ЖБ и земельный участок связаны принципом единства судьбы, что наглядно представлено на рисунке 4;

- кадастровому учету ДБЗ и ЖБ в нем подлежат как жилое здание и помещение в нем. ЖБ – это своего рода «вторичный объект» по отношению к ДБЗ для целей государственного кадастра недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество. К общим для нескольких ЖБ элементам в ДБЗ должен применяться режим совместного использования;

- ЖБ в ДБЗ должны подлежать государственному кадастровому учету без предварительного и совместного с ними учета ДБЗ;

- недопустимо нахождение одного ЖБ на земельном участке другого ЖБ. Приоритет в ограничении прав должен отдаваться тому, чей объект был при-

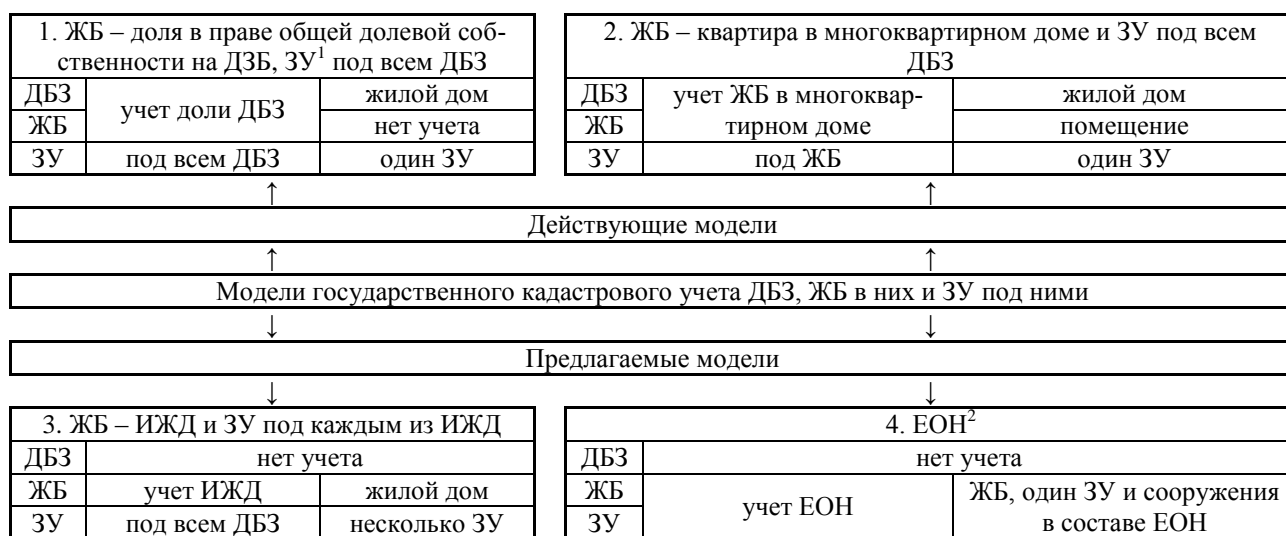
знан возникшим ранее. В общем случае, речь идет о дате создания, затем – о постановке на государственный кадастровый учет. Частности должны регулироваться в судебном порядке.



Рисунок 4 – Взаимосвязь ДБЗ, ЖБ в нем и земельных участков

Таким образом, кадастровый учет ДБЗ и ЖБ в них должен осуществляться по модели, учитывающей набор основных и дополнительных сведений об объектах, входящих в состав единого объекта недвижимости.

Выполнен анализ действующих моделей государственного кадастрового учета ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков под ними, на основе которого разработаны две модели кадастрового учета ДБЗ. Описание моделей представлено на рисунке 5.



1 – земельный участок; 2 – единый объект недвижимости

Рисунок 5 – Модели государственного кадастрового учета ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков под ними

Модели 1, 2 на рисунке 5 – это фактически существующие модели государственного кадастрового учета описанных объектов, модели 3, 4 на рисунке 5 – разработаны и предложены в диссертационной работе.

Преимущества и недостатки моделей при их фактической реализации приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Преимущества и недостатки разработанных моделей кадастрового учета ДБЗ, ЖБ в них и ЗУ под ними

| Номер модели | Преимущества | Недостатки |
|--------------|--|---|
| 1 | Имеется процедура государственного кадастрового учета ИЖД | Два вида ОКС, подлежащие учету |
| | Имеется процедура государственного кадастрового учета ЗУ под ИЖД | Режим долевой собственности на ЖБ (не-самостоятельность участия в гражданском обороте) |
| 2 | Имеется процедура государственного кадастрового учета многоквартирного дома | Два вида ОКС, подлежащие учету |
| | Имеется процедура государственного кадастрового учета ЗУ под многоквартирным домом | Невозможность выделить в натуре ЗУ под каждым ЖБ для пользования |
| 3 | Самостоятельность кадастрового учета и государственной регистрации права собственности и иных правомочий на ЗУ | Усложненный учет, распределение ответственности за содержание общего имущества |
| | Самостоятельность кадастрового учета и государственной регистрации ИЖД | |
| 4 | Возможность поставить на кадастровый учет сразу все имеющиеся объекты недвижимости на отдельном ЗУ | Отсутствие понятия и процедуры учета ЕОН, проектов кадастрового учета и государственной регистрации прав на ЕОН |
| | Соблюдение принципа единства судьбы ЗУ и объектов недвижимости на нем | Объект может быть сложным, множество деталей |
| | Упрощенная процедура распоряжения имуществом | |

Поскольку государственный кадастр недвижимости включает в себя систематизированные сведения об учтенных объектах недвижимости, то модель кадастрового учета включает в себя сведения об уникальных характеристиках и дополнительные сведения об объекте недвижимости. Эти сведения в разрезе разработанных моделей 3, 4 (см. рисунок 5) представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Сведения в государственном кадастре недвижимости для моделей 3 и 4

| Сведения в ГКН | Модель 3 | Модель 4 |
|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Сведения об уникальных характеристиках | <p>Для ЖБ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вид объекта недвижимости – ЖБ; – кадастровый номер ЖБ и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости; – кадастровый номер ЗУ, на котором находится ЖБ; – описание местоположения ЖБ на ЗУ; – площадь ЖБ. <p>Для ЗУ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вид объекта недвижимости; – кадастровый номер ЗУ и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости; – описание местоположения границ ЗУ; – площадь ЗУ | <ul style="list-style-type: none"> – вид объекта недвижимости – ЕОН; – кадастровый номер ЕОН и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости; – состав ЕОН; – описание местоположения границ ЗУ в составе ЕОН; – описание местоположения ЖБ и иных сооружений в составе ЕОН на ЗУ; – площадь ЗУ в составе ЕОН; – площадь ЖБ в составе ЕОН; – площадь иных сооружений, входящих в состав ЕОН |
| Дополнительные сведения | <p>Для ЖБ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кадастровый номер объекта недвижимости, который образуется из ЖБ; – кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен ЖБ; – кадастровые номера помещений, расположенных в ЖБ; – номер кадастрового квартала, в котором находится ЖБ; – адрес или описание местоположения ЖБ; – сведения о вещных правах на ЖБ; – сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЖБ; – сведения о кадастровой стоимости ЖБ; – сведения о назначении ЖБ; – сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей; – сведения о материале наружных стен; – сведения об адресе, адрес электронной почты правообладателя; – сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЖБ; – сведения о годе ввода в эксплуатацию ЖБ по завершении его строительства или год завершения его строительства; – сведения о прекращении существования ЖБ, если он прекратил существование; – сведения о включении ЖБ в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России; – сведения о наименовании ЖБ, при наличии такого наименования. <p>Для ЗУ:</p> <ul style="list-style-type: none"> – адрес или описание местоположения ЗУ; | <ul style="list-style-type: none"> – ранее присвоенные номера объектов недвижимости, входящих в состав ЕОН; – номер кадастрового квартала, в котором находится ЕОН; – кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из ЕОН; – адрес (описание местоположения) ЕОН; – сведения о вещных правах на ЕОН; – сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЕОН; – отметка о наличии споров о местоположении границ земельных участков в составе ЕОН; – сведения о кадастровой стоимости ЕОН; – сведения о расположенных в пределах ЕОН лесах, водных объектах и об иных природных объектах; – сведения о разрешенном использовании ЗУ в составе ЕОН; – сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЕОН; – сведения о прекращении существования ЕОН, если он прекратил существование; – сведения о назначении объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН; |

Продолжение таблицы 3

| Сведения в ГКН | Модель 3 | Модель 4 |
|----------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | <ul style="list-style-type: none"> – кадастровый номер ЖБ, который расположен в пределах земельного участка; – номер кадастрового квартала, в котором находится ЗУ; – сведения о вещных правах на ЗУ; – ранее присвоенный номер, если он был присвоен ЗУ до присвоения в соответствии с Законом о кадастре, дата присвоения такого номера, а также сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке; – сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЗУ; – сведения о кадастровой стоимости ЗУ; – сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах ЗУ; – сведения о категории земель; – сведения о разрешенном использовании ЗУ; – отметка о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление ЗУ для строительства наемного ДБЗ социального использования или иного освоения, связанного с ДБЗ социального назначения или коммерческого использования; – отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков; – сведения об адресе, адресе электронной почты правообладателя; – сведения о кадастровом инженере, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЖБ; – сведения о прекращении существования ЖБ, если он прекратил существование | <ul style="list-style-type: none"> – сведения о категории земель ЗУ в составе ЕОН; – адрес, адрес электронной почты правообладателя ЕОН; – сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН; – сведения о материале наружных стен объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН; – сведения о годе ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства в состав ЕОН, по завершении его строительства или год завершения его строительства; – сведения о наименовании объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН, при наличии такого наименования; – сведения о включении объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России |

В отношении формирования ДБЗ и ЖБ в них следует использовать смешанный правовой режим: должны применяться как нормы, относимые к домам индивидуальной жилой застройки, так и нормы, касающиеся многоквартирных жилых домов. Модель формирования ДБЗ приведена в таблице 4.

В диссертационной работе кадастровая оценка ЖБ в ДБЗ выполнена с учетом положения о том, что ЖБ является самостоятельным элементом классификации объектов недвижимости.

Таблица 4 – Модель формирования ДБЗ

| Процедуры | ЖБ как квартиры | ЖБ как ИЖД |
|---|--------------------|---------------|
| Определение правового статуса имущества, пользование которого осуществляют собственники нескольких ЖБ | Да | Нет |
| Определение правового статуса ЖБ и ЗУ под ним | Нет | Да |
| Кадастровые работы в отношении ЖБ | Нет | Да |
| Постановка на государственный кадастровый учет ЖБ | Да | Нет |
| Кадастровые работы в отношении ЗУ под ЖБ | Нет | Да |
| Постановка на государственный кадастровый учет ЗУ под ЖБ | Нет | Да |

Для сравнительного подхода характерно выполнение нескольких этапов работы с информацией об объектах:

– сбор и анализ данных. На этом этапе производится изучение рынка, сбор и анализ данных, сбор сведений об объектах-аналогах. При этом, в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о том, какие из жилых домов являются ДБЗ, выделить их не представляется возможным;

– группировка полученных данных. На этом этапе производится разделение объектов на группы по определенным оценщиком признакам;

– выбор метода оценки. Этап оценки включает: определение наиболее подходящего метода для оценки объекта, его обоснование, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов, согласование цены объектов-аналогов;

– осуществление расчетов, получение стоимости. В исследовании предлагается рассмотрение четырех моделей, одна из которых предполагает проведение всех четырех этапов работы с информацией в рамках подхода, в трех других – только двух этапов. Они представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Модели кадастровой оценки ЖБ с позиции этапов проведения оценки объектов недвижимости

| Этап оценки | Модель кадастровой оценки ЖБ | | | |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------|---|--|
| | 1 Оценка ЖБ как новых объектов | 2 Оценка ЖБ в составе ЕОН | 3 Оценка ЖБ с корректированием на коэффициент зависимости от характеристик ЗУ | 4 Оценка ЖБ с использованием коэффициента сблокированности |
| Сбор и анализ данных | Да | Нет | Нет | Нет |
| Группировка данных | Да | Нет | Нет | Нет |
| Выбор метода оценки | Да | Да | Да | Да |
| Осуществление расчетов | Да | Да | Да | Да |

Модели 2, 3, описанные в таблице 5, не апробируются в работе. Они рассматриваются как модели, апробация которых теоретически возможна.

Далее модели 2, 3 описаны подробнее.

Модель кадастровой оценки, при которой ЖБ рассматривается в составе единого объекта недвижимого имущества (см. таблицу 5, модель 2). В рамках изменения гражданского законодательства рассматривается вопрос о введении в оборот понятия ЕОН. Кадастровая оценка указанных объектов должна отражать их единую кадастровую стоимость. Модель оценки кадастровой стоимости единого объекта недвижимого имущества выглядит следующим образом:

$$КС_{ЕОН} = КС_{ЖБ} + КС_{ЗУ}, \quad (1)$$

где $КС_{ЕОН}$ – кадастровая стоимость единого объекта недвижимого имущества;

$КС_{ЖБ}$ – кадастровая стоимость ЖБ;

$КС_{ЗУ}$ – кадастровая стоимость земельного участка (его доли), принадлежащего собственнику ЖБ на праве собственности.

В таблице 6 приведены достоинства и недостатки модели.

Таблица 6 – Достоинства и недостатки модели кадастровой оценки ЕОН

| | Достоинства модели | Недостатки модели |
|---|---|---|
| Модель оценки кадастровой стоимости ЕОН | 1 Фактически работа по оценке ЖБ в составе ЕОН в части составления моделей уже проделана в 2012 г. и требуется только текущая переоценка (каждые 3-5 лет). Модель оценки предпочтительна из-за уменьшения расходов государства на процесс кадастровой оценки | 1 В случае обобщения информации о ЖБ и ЗУ под ними усложняется структура объекта учета, а значит, информация о нем в большей степени подвержена искажениям. Этот компонент может быть сведен к минимуму лишь со временем, когда понятие ЕОН прочно войдет в гражданский оборот |
| | 2 На стоимость ЖБ при оценке его качеств сторонами рыночной сделки влияет наличие и состояние ЗУ. При разделении объекта на два объекта, налоговая база (кадастровая стоимость) ЗУ учитывается дважды: как земельный налог, и как влияющий на стоимость ЖБ коэффициент в составе налога на имущество. Модель позволяет соблюдать принцип достоверности оценочных работ и принцип справедливости при налогообложении | 2 Сложность в подборе объекта-аналога. ЖБ составляют большой блок застройки в городах, и еще больший – в селах. А о хорошо развитом, стабильно функционирующем рынке ЕОН, оценщик сможет получить информацию лишь спустя продолжительное время после установления и развития такого рынка |
| | 3 В состав ЕОН могут войти жилые и нежилые объекты капитального строительства. При кадастровой оценке могут быть учтены и сооружения – инженерные коммуникации | 3 Существует вероятность наличия несоответствия между потенциальными составляющими ЕОН |

Используемая модель оценки объектов капитального строительства в Новосибирской области, где элиминируются факторы, касающиеся земельных участков, по сути отражает предлагаемую модель оценки ЕОН. Именно поэтому модель в диссертационной работе не апробирована.

Модель кадастровой оценки ЖБ с корректированием на коэффициент зависимости от характеристик земельного участка (см. таблицу 5, модель 3). Рыночная и, как следствие, кадастровая оценка ЖБ всегда учитывает параметры земельного участка (правовой статус, площадь, категории земель, разрешенное использование и прочее). Чтобы получить «чистую» кадастровую стоимость ЖБ, его кадастровую стоимость следует скорректировать на влияние параметров земельного участка под ним

$$КС_{ЖБ} = КС_{ЖБ1} - N, \quad (2)$$

где $КС_{ЖБ1}$ – кадастровая стоимость ЖБ (после массовой кадастровой оценки);

N – влияние фактора отсутствия у собственника ЖБ права собственности на земельный участок, выраженное в денежной единице (в рублях).

Модель характеризуется достоинствами и недостатками, представленными в таблице 7.

На спрос на ЖБ в ДБЗ влияют параметры земельного участка под ним. Однако степень влияния – это субъективный параметр, который меняется в зависимости от потребностей покупателя. Поэтому модель 3 (см. таблицу 5) не апробирована.

Далее описаны апробированные модели.

Модель кадастровой оценки ЖБ как новых объектов (см. таблицу 5, модель 1). Предполагается сплошной сбор информации о ДБЗ и ЖБ в них как об отдельных объектах учета. Предложена новая группировка ЖБ в Новосибирской области по численности населения в населенном пункте: ЖБ в городе Новосибирске, в сельских населенных пунктах и в иных населенных пунктах. Используется метод сравнительного анализа сделок, предусматривающий постро-

ение математической зависимости рыночной стоимости ЖБ от ценообразующих факторов. Модель апробирована в диссертационной работе.

Таблица 7 – Достоинства и недостатки модели оценки кадастровой стоимости по совокупности двух объектов недвижимости

| | Достоинства модели | Недостатки модели |
|--|---|---|
| Модель оценки кадастровой стоимости по совокупности двух объектов недвижимости | 1 В части законодательных актов не предусмотрено обязательное следование ЖБ судьбе ЗУ, на котором он расположен. При применении модели отсутствует необходимость внедрять новые понятия и новые направления в кадастровом учете | 1 Процедуры массовой оценки ЗУ и объектов капитального строительства является отдельным процессуальным действием. Требуется дополнительная операция по коррекции кадастровых стоимостей, которая требует ресурсов. Модель более затратная в части материальных и трудовых ресурсов по сравнению с моделью оценки ЖБ и ЗУ, как ЕОН, поскольку объектов в нем два, а не один |
| | 2 Упрощен поиск объектов-аналогов для кадастровой оценки отдельно для ЖБ и ЗУ под ними | 2 Сооружения, расположенные на ЗУ, не фигурируют в оценке ЖБ |
| | 3 На базе предлагаемого метода возможно оценить кадастровую стоимость ЖБ в случае, когда право собственности на долю или весь ЗУ под ним не принадлежит одному лицу | 3 Норматив площади ЗУ под ЖБ устанавливаются Правилами землепользования и застройки территории. При их нарушении ЗУ может быть слишком большим или слишком маленьким. Его кадастровая стоимость может либо превысить кадастровую стоимость ЖБ, либо быть незначительной. Проблема решается за счет приближения площади ЗУ под ЖБ к усредненному размеру ЗУ на данной территории. Эту процедуру необходимо разработать и внедрить в установленном законом порядке, затем проводить систематический мониторинг изменений, что требует дополнительных затрат |

Модель кадастровой оценки ЖБ, с учетом коэффициента заблокированности (см. таблицу 5, модель 4). Для кадастровой оценки ЖБ использовались факторы, применяемые к ИЖД. Полученная стоимость умножалась на усредненную величину (коэффициент заблокированности). Кадастровая стоимость ДБЗ в этой модели равна сумме кадастровых стоимостей ЖБ в нем.

Третий раздел диссертационной работы посвящен реализации предложенных технологических решений кадастровой оценки.

Реализация предложенной автором модели массовой оценки ЖБ с учетом коэффициента заблокированности осуществлена для территории Новосибирской области. Она условно была разделена на четыре группы населенных пунктов. Группировка была предложена в рамках подготовки отчета о кадастровой стоимости объектов на территории Новосибирской области в 2012 г. Были выбра-

ны объекты-аналоги: ЖБ (40 объектов в каждой группе) и индивидуальные жилые дома (40 объектов в каждой группе).

Коэффициент заблокированности – это отношение рыночной стоимости ЖБ и рыночной стоимости индивидуального жилого дома с аналогичными характеристиками

$$K_{\text{СБЛ}} = \frac{\sum_{1-n} \frac{C_{\text{1кв.м ЖБ}}}{C_{\text{1кв.м ИЖД}}} P}{P_n}, \quad (3)$$

где $K_{\text{СБЛ}}$ – коэффициент заблокированности,

$C_{\text{1кв.м ЖБ}}$ – стоимость 1 м² ЖБ;

$C_{\text{1кв.м ИЖД}}$ – стоимость 1 м² индивидуального жилого дома в сопоставимых величинах со стоимостью 1 м² ЖБ;

P – вес результата измерения;

n – количество измерений.

Значение коэффициента заблокированности для каждой из четырех выделенных групп населенных пунктов составляют величину, меньшую 1, что представлено в таблице 8. ЖБ на территории Новосибирской области стоят меньше аналогичных индивидуальных жилых домов. В среднем по Новосибирской области величина этого коэффициента равна 0,93.

Таблица 8 – Величины коэффициента заблокированности на территории Новосибирской области

| Номер группы | Наименования населенных пунктов в составе группы | Величина коэффициента заблокированности |
|--------------|--|---|
| 1 | г. ¹⁾ Новосибирск | 0,85 |
| 2 | г. Бердск, г. Искитим, г. Куйбышев, г. Обь, г. Барабинск, г. Карасук, пгт. ²⁾ Кольцово, пгт Краснообск, г. Татарск, пгт Линево, г. Тогучин, г. Черепаново, г. Болотное, пгт Коченево | 0,96 |
| 3 | г. Чулым, пгт Мошково, пгт Сузун, г. Купино, пгт Ордынское, пгт Горный, пгт Маслянино, пгт Колывань, пгт Краснозерское, пгт Чик, пгт Станционно-Ояшинский, г. Каргат, пгт Чаны, пгт Посевная, пгт Дорогино, пгт Чистоозерное | 0,98 |
| 4 | сельские населенные пункты Новосибирской области | 0,93 |

1) г. – город; 2) пгт – поселок городского типа.

Для проверки этой модели было произведено сравнение рыночной стоимости ЖБ (10 объектов по каждой группе), кадастровой стоимости, исчисленной с использованием коэффициента заблокированности, и кадастровой стоимости, исчисленной по действующей методике кадастровой оценки индивидуального жилого дома. Результаты представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Проверка адекватности модели оценки ЖБ с использованием коэффициента заблокированности

| Показатель | г. Новосибирск | г. Бердск, г. Искитим, г. Тогучин, г. Обь, г. Куйбышев, г. Карасук, г. Татарск, г. Болотное, г. Черепаново, пгт Коченево | пгт Сузун, пгт Маслянино, пгт Ордынское, г. Каргат, пгт Колывань, пгт Мошково, пгт Краснозерское, пгт Чаны, пгт Станционно-Ояшкинский | Сельские населенные пункты |
|---|----------------|--|---|----------------------------|
| Рыночная стоимость | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Среднее отношение кадастровой стоимости, исчисленной для ЖБ как для ИЖД к рыночной стоимости | 1,13 | 1,03 | 1,02 | 1,05 |
| Среднее отношение кадастровой стоимости, исчисленной с использованием коэффициента заблокированности к рыночной стоимости | 0,96 | 0,99 | 0,99 | 0,97 |

Таким образом, результаты кадастровой оценки, выполненные с учетом коэффициента заблокированности, ближе к рыночной стоимости, чем результаты действующей модели.

В диссертации выполнена апробация модели кадастровой оценки ЖБ в ДБЗ как новых объектов. Было выделено три группы объектов. Собрана информация о 40 объектах в каждой группе. По результатам исследований выявлены ценообразующие (влияющие на рыночную стоимость) факторы для кадастровой стоимости ЖБ на территории Новосибирской области, которые представлены в таблице 10.

После выявления ценообразующих факторов была разработана модель рыночной оценки ЖБ в Новосибирской области

$$PC_{\text{ЖБ}} = K(k_1 M/M_{\text{max}} + k_7 \cdot B + k_8 + k_9 + k_{10} + k_{11} \Pi + k_{12} H + k_{13} + k_{14} + k_{15} B/252 + k_{16} P H + k_2 S_{\text{жб}}/S_{\text{жб max}} + k_3 S_{\text{зy}}/S_{\text{зy max}} + k_4 Ч/Ч_{\text{max}} + k_5 ЗП/ЗП_{\text{max}} + k_6 \cdot P/P_{\text{max}}^2). \quad (4)$$

Средняя относительная погрешность при использовании предложенной модели составила 13,81 % (в пределах нормы 15 %) от рыночной стоимости объекта.

Таблица 10 – Ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость ЖБ в Новосибирской области

| Фактор (группа факторов) | | Краткое наименование фактора | Коэффициент влияния | |
|--|--|------------------------------|---------------------|--------------|
| 1 | | 2 | 3 | 4 |
| 1 Материал стен | | М | k_1 | -0,008 799 0 |
| 2 Площадь ЖБ, м ² | | $S_{\text{жб}}$ | k_2 | 0,523 542 8 |
| 3 Площадь земельного участка, м ² | | $S_{\text{зy}}$ | k_3 | -0,046 610 7 |
| 4 Численность населения в районе, чел. | | Ч | k_4 | 0,102 364 0 |
| 5 Среднемесячная заработная плата в районе, руб. / мес | | ЗП | k_5 | 0,419 700 7 |
| 6 Расстояние от НП до столицы, км | | Р | k_6 | -0,760 854 0 |
| 7 Наличие в НП вблизи (до 1 км) водного объекта | | В | k_7 | 0,074 658 5 |
| 8 Инженерные коммуникации | Наличие в ЖБ центрального теплоснабжения | ИК | k_8 | 0,116 114 9 |
| | Наличие в ЖБ центрального газоснабжения | | k_9 | 0,053 152 9 |
| | Наличие в ЖБ центрального водоснабжения | | k_{10} | 0,018 784 8 |
| 9 Статус ЖБ – «квартира в многоквартирном доме» | | Π | k_{11} | 0,079 986 5 |
| 10 Статус ЗУ – «доля в праве собственности» | | Н | k_{12} | -0,041 051 3 |
| 11 Наличие в НП общественно-культурных центров | Наличие в НП объектов культуры, в том числе религиозных объектов | $H_{\text{ОКЦ}}$ | k_{13} | 0,223 573 1 |
| | Наличие в НП общественно-делового центра населенного пункта | | k_{14} | 0,048 954 1 |
| 12 Дополнительные факторы | Наличие необходимости у продавца в срочной продаже | В | k_{15} | 0,115 693 6 |
| | Наличие риэлтерской наценки на стоимость здания (6 % от стоимости) | PH | k_{16} | 0,380 546 5 |
| 13 Свободный член | | К | | 4 200 |

Для проверки этой модели автором было произведено сравнение рыночной стоимости ЖБ (три группы по 10 объектов) и сопоставляемых величин актуальной кадастровой стоимости и кадастровой стоимости, исчисленной по предложенной модели, результаты чего представлены в таблице 11.

Результаты кадастровой оценки по модели оценки ЖБ как новых объектов ближе к рыночной стоимости ЖБ в ДБЗ, чем их актуальная кадастровая стоимость.

Таким образом, обе разработанные модели прошли проверку адекватности, которая продемонстрировала их достоверность.

Таблица 11 – Проверка адекватности модели оценки ЖБ как новых объектов

| Показатель | г. Новоси- бирск | Сельские населен- ные пункты | Иные населен- ные пункты |
|---|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Рыночная стоимость (цена предложения) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Среднее отношение кадастровой стоимости, ис- численной по предложенной модели, к рыночной стоимости | 0,78 | 1,07 | 1,13 |
| Среднее отношение актуальной кадастровой стои- мости к рыночной стоимости | 0,78 | 0,66 | 0,56 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоги данного диссертационного исследования:

– выполнен анализ современного состояния и тенденций развития государственного кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них и их кадастровой оценки, в результате которого установлено, что в настоящее время отсутствует единый подход к модели государственного кадастрового учета ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков под ними. Кроме того, нет единого подхода к кадастровой оценке ДБЗ, ЖБ в них и земельных участков под ними. Предложены основные направления решения выявленных проблем;

– усовершенствована (расширена) классификация жилых объектов, в которой ДБЗ и ЖБ в них являются самостоятельными объектами капитального строительства;

– разработаны модели кадастрового учета ДБЗ и ЖБ в них, учитывающие особенности ДБЗ и ЖБ в них, учитывающие неразрывную связь ЖБ и земельных участков и их особенности, как самостоятельных объектов недвижимости;

– разработаны модели кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них. Одна модель базируется на анализе и использовании имеющейся в государственном кадастре недвижимости информации о ДБЗ и ЖБ в них и основывается на выявлении коэффициента зависимости между рыночной стоимостью ЖБ и индивидуальных жилых домов. Вторая модель предполагает сбор, анализ и группировку информации о ДБЗ и ЖБ в них как о новых объектах и составление на ее основе модели математической зависимости кадастровой стоимости от ценообразующих факторов.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы органами нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений в рамках деятельности по совершенствованию государственного кадастрового учета, кадастровой оценки и государственной регистрации прав на ДБЗ и ЖБ в них, как отдельных объектов недвижимости.

Рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы должны быть направлены на разработку соответствующих технологий государственного кадастрового учета и кадастровой оценки ДБЗ и ЖБ в них.

СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1 Лысых, Д. В. О статусе и кадастровой оценке помещений в блокированных домах / Д. В. Лысых // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 207–212.

2 Антипов, И. Т. Моделирование массовой кадастровой оценки жилых блоков в домах блокированной застройки (на примере Новосибирской области) / И. Т. Антипов, Д. В. Лысых, А. В. Трифанов // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 207–212.

3 Лысых, Д. В. О некоторых аспектах кадастровой оценки жилых блоков в домах блокированной застройки / Д. В. Лысых, И. А. Гиниятов // Геодезия и картография. – 2015. – № 12. – С. 50–57.

4 Лысых, Д. В. Анализ ценообразующих факторов рынка объектов индивидуальной жилой застройки / Д. В. Лысых, И. А. Гиниятов // Международный научно-исследовательский журнал. – 2013. – № 12 (19). – С. 95–97.

5 Лысых, Д. В. О единстве судьбы объектов в кадастре недвижимости / Д. В. Лысых // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15–26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 130–133.

6 Лысых, Д. В. Формирование ценообразующих факторов при анализе рынка объектов индивидуальной жилой застройки / Д. В. Лысых // Вестник СГГА. – 2013. – Вып. 4 (24). – С. 32–36.

7 Лысых, Д. В. Кадастровая оценка зданий: испанская модель / Д. В. Лысых // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014. X Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 8–18 апреля 2014 г.). – Новосибирск : СГГА, 2014. Т. 2. – С. 85–92.

8 Лысых, Д. В. К вопросу о кадастровой оценке жилых блоков в домах блокированной застройки / Д. В. Лысых, И. А. Гиниятов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 144–150.

9 Лысых, Д. В. Соотношение жилых блоков и единых объектов недвижимости для целей кадастровой оценки / Д. В. Лысых, Е. С. Плюснина // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 211–216.

10 Лысых, Д. В. Решение жилищного вопроса посредством стимулирования малоэтажного жилищного строительства / Д. В. Лысых // Социально-политические науки. – 2015. – № 3. – С. 54–57.

11 Пархоменко, Д. В. Проблемы и пути реализации государственной программы обеспечения доступным жильем: вопросы кадастрового учета и кадастровой оценки малоэтажной (блокированной) застройки: монография / Д. В. Пархоменко. – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – 219 с.