

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

На правах рукописи



Пархоменко Дарья Васильевна

Разработка моделей кадастрового учета и кадастровой оценки
домов блокированной застройки

25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Диссертация на соискание ученой степени кандидата
технических наук

Научный руководитель –
кандидат технических наук, доцент
Гиниятов Ильгиз Ахатович

Новосибирск – 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ЖИЛЫХ БЛОКОВ В НИХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД НИМИ.....	7
1.1 Подходы к статусу домов блокированной застройки, жилых блоков в них и земельных участков под ними	7
1.2 Кадастровый учет домов блокированной застройки и жилых блоков в них....	16
1.3 Кадастровая оценка домов блокированной застройки и жилых блоков в них.....	31
1.4 Основные выводы по разделу	44
2 РАЗРАБОТКА МОДЕЛЕЙ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ.....	45
2.1 Разработка подхода к домам блокированной застройки и жилых блоков в них.....	45
2.2 Особенности государственного кадастрового учета домов блокированной застройки и жилых блоков в них.....	50
2.3 Моделирование кадастровой оценки домов блокированной застройки и жилых блоков в них	60
2.4 Основные выводы по разделу	75
3 АПРОБАЦИЯ МОДЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЖИЛЫХ БЛОКОВ В НИХ	77
3.1 Апробация модели кадастровой оценки домов блокированной застройки и жилых блоков в них, с использованием коэффициента сблокированности	77
3.2 Апробация модели кадастровой оценки жилых блоков как новых объектов ..	87
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	99
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	100
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	101

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Государственная политика в сфере кадастрового учета ориентирована на формирование совокупности достоверных и качественных сведений государственного кадастра недвижимости [71], 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 года (далее – Закон о кадастре) вступил в силу 01.03.2008 году, а в полной мере осуществление кадастрового учета этих объектов началось в 2012 году. 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 (ГКН) 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. Использованы 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 разработанности и апробация результатов исследования. Положения диссертационного исследования обсуждались на международных научных конгрессах «Интерэкспо-ГЕО-Сибирь», проходивших в 2012–2015 годах., на Всероссийском молодежном образовательном форуме «Территория смыслов на Клязьме» в 2015 году, 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.

1 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ, ЖИЛЫХ БЛОКОВ В НИХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД НИМИ

1.1 Подходы к статусу домов блокированной застройки, жилых блоков в них и земельных участков под ними

Интенсивный прирост городов и урбанизация территорий смещают акценты стратегий развития территорий с административно-территориального деления в сторону агломераций [13]. Они представляют собой систему интенсивных производственных, транспортных, трудовых и культурно-бытовых связей [40] и являются гарантом устойчивого развития населенных пунктов и обустройства территорий [26].

При планировании развития территории [23] специалисты в области землеустройства сталкиваются одновременно с несколькими проблемами:

- необходимостью улучшения жилищной обеспеченности и условий проживания населения;
- с важностью (и неизбежностью) роста агломераций [83];
- с условиями экономической ограниченности ресурсов [11].

Одним из решений указанных проблем являются ДБЗ («дом на несколько хозяев», «таунхаус») [33]. В настоящий момент статусы ДБЗ и жилых блоков в нем однозначно не определены.

Как следствие этого, различаются подходы к ведению государственного кадастрового учета ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними. После описания существующих подходов к статусу ДБЗ и статусу жилых блоков в них, появляется возможность разработать новые правовые подходы. Они являются частью разработки единой методики ведения ГКН [34].

Действующее жилищное законодательство [20], а также законодательство в сфере кадастрового учета [54], [46] выделяет два вида жилых зданий [37]:

многоквартирные дома и индивидуальные жилые дома. В структуре этих объектов выделяются соответственно квартиры и комнаты (рисунок 1).

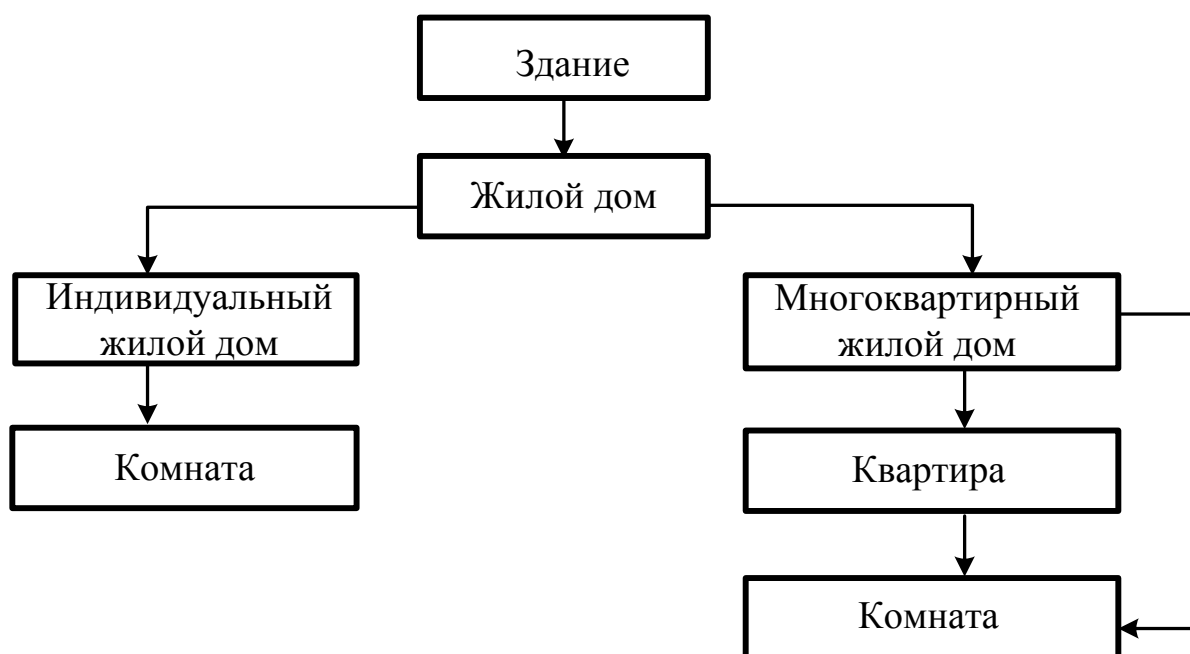


Рисунок 1 – Классификация жилых объектов в соответствии с действующим законодательством

Однако действующая классификация жилых объектов для целей государственного кадастрового учета не включает в себя ДБЗ. Свод правил СП 55.13330.2011 [48] жилым блокированным домом называет дом, состоящий из двух или более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Схожей позиции в определении ДБЗ придерживается и федеральное законодательство (ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации) [15].

ДБЗ включают в себя признаки многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов, а также имеют собственные, отличные от обоих видов, признаки (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнение признаков ДБЗ, индивидуальных жилых домов и многоквартирных жилых домов

Признак	Много-квартирный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	ДБЗ
Этажность - не более, чем три этажа	Нет	Да	Да
В состав входит не более десяти жилых помещений	Нет	Да	Да
Каждое жилое помещение предназначено для проживания одной семьи	Да	Нет	Да
Каждое жилое помещение имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним помещением (блоком или блоками)	Да	Да	Да
Каждое жилое помещение расположено на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования	Нет	Нет	Да
Наличие у жилых помещений общих строений вспомогательного использования	Нет	Да	Да
Наличие у жилых помещений общих коммуникаций	Да	Нет	Да
Наличие у жилых помещений иных общих строительных конструкций (чердаков, подвалов, подполов, фундамента)	Да	Да	Да
Наличие помещений общего пользования для правообладателей жилых помещений	Да	Да	Нет

В результате сравнения указанных объектов очевиден вывод: понятия многоквартирного дома, индивидуального жилого дома и ДБЗ не равнозначны. Но современный государственный кадастровый учет не выделяет ДБЗ в отдельный объект классификации жилых зданий. ДБЗ для этих целей рассматривается как:

- многоквартирный дом, в этом случае жилой блок отождествляется с квартирой;
- индивидуальный жилой дом: жилой блок представляет собой долю в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом.

То есть, жилые блоки для целей кадастрового учета имеют неопределенный статус.

В соответствии со строительными нормами [48], жилой блок рассматривается как блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

То есть жилой блок имеет все перечисленные в ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) [20] признаки жилого помещения:

- изолированность;
- принадлежность к недвижимому имуществу;
- пригодность для постоянного проживания граждан.

ЖК РФ содержит 3 вида помещений: жилой дом, комната и квартира. Жилой блок входит в состав ДБЗ, который по своей природе является жилым домом. Следует сравнить признаки комнаты, квартиры и жилого блока (таблица 2).

Таблица 2 – Сравнение признаков жилого блока, квартиры и комнаты

Признаки	Жилой блок [48]	Квартира [20]	Комната [20]
1	2	3	4
1	Наличие самостоятельных инженерных систем	Структурная обособленность помещения в многоквартирном доме	Часть жилого дома или квартиры
2	Наличие индивидуальных подключений к внешним сетям	Наличие возможности прямого доступа к помещениям общего пользования в доме	Предназначение - для использования в качестве места непосредственного
3	Отсутствие общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий,	Наличие одной или нескольких комнат, а также помещений	проживания граждан в жилом доме или квартире

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
3	шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов	вспомогательного использования, предназначенных для	
4	Отсутствие помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками	удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком	
5	Наличие непосредственного выхода на приквартирный участок	обособленном помещении	

Таким образом, определить жилой блок как квартиру или комнату не представляется возможным.

Не смотря на это, сложившаяся практика государственного кадастрового учета рассматривает жилой блок как квартиру или как долю в праве собственности на индивидуальный жилой дом. Кроме того, на практике можно выделить особую ситуацию, когда один или несколько собственников приобретают право на жилой блок в одном статусе (например, квартиры), а их соседи имеют на праве собственности жилой блок в другом статусе (например, в статусе доли в праве собственности на жилой дом).

Особое внимание следует уделить статусу земельных участков [4] под жилыми блоками в ДБЗ. В настоящее время их статус не определен и может варьироваться в зависимости от статуса, который значится в сведениях ГКН. Может сложиться одна из следующих ситуаций:

а) земельный участок образован под каждым жилым блоком. Он имеет кадастровый номер и иные уникальные характеристики, индивидуализирующие его.

Такой порядок преимущественно складывается в отношении земельных участков, сформированных [62] в соответствии с правилами, установленными для определения характеристик земельных участков до вступления в силу Федераль-

ного Закона о кадастре [54], и, чаще всего – до вступления в силу Федерального закона «О государственном земельном кадастре» № 28-ФЗ от 02.01.2000 года [53].

Частым такое положение вещей является в сельских населенных пунктах, где правообладателями жилых блоков являются разные семьи [78].

В этом случае основанием приобретения права на земельный участок может являться выписка из похозяйственной книги.

Похозяйственная книга - документ первичного административного учета сельского населения, подтверждающий наличие за домовладением земли, скота, жилых построек и другого имущества. Такой учет традиционно велся на бумажных носителях. Ведение похозяйственных книг является обязательной для всех сельских советов системой ведения первичного учета и осуществляется с 1935 года [55].

Кроме того, право на земельный участок могло возникнуть на основании акта органа муниципального самоуправления или государственной власти и удостоверяется свидетельствами. Свидетельства выдавались по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 года № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» [51]. В свидетельстве фиксировались фамилия, имя и отчество гражданина, адрес местонахождения земельного участка, его площадь, разрешенное использование и реквизиты акта органа муниципального самоуправления или государственной власти, на основании которого было выдано данное свидетельство.

Для этого документа исключительной редкостью являлась масштабность и точность рисунка, изображающего конфигурацию, площадь и иные параметры земельного участка. Как правило, рисунок осуществлялся от руки, схематично; фиксировалась площадь земельного участка. В некоторых случаях определялись характерные объекты природной среды, позволяющие определить местонахождение земельного участка;

б) земельный участок образован под ДБЗ, правообладатель жилого блока –

обладатель доли в праве на земельный участок (речь может идти о праве собственности, ином вещном праве, об аренде с множественностью лиц на стороне арендатора) [2]. При этом в указанном случае можно выделить:

- ситуации, когда часть земельного участка выделена в натуре;
- ситуации, когда доля в праве на земельный участок является идеальной и отсутствует соглашение о порядке пользования им.

Как правило, предоставление земельных участков под жилыми блоками подразумевает предоставление в собственность, аренду земельного участка нескольким арендаторам или аренду частей земельного участка. При этом, в соответствии с действовавшей до 1 марта 2015 года редакцией Земельного кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могли приобретать права на эти земельные участки в установленном законом порядке [21]. Таким образом, предоставление индивидуализированных земельных участков под помещениями не допускалось [6].

Долевая собственность на земельный участок также характеризует ситуации, когда ДБЗ имеет статус многоквартирного дома. С юридической точки зрения представляет интерес момент возникновения права собственности на такой участок. И здесь возможны две ситуации:

а) если земельный участок был сформирован до введения в действие ЖК РФ, и в его отношении осуществлен государственный кадастровый учет, то право общей долевой собственности на него считается возникшим в силу закона, с момента введения в действие ЖК РФ [20];

б) если земельный участок был сформирован после введения в действие ЖК РФ [20], и в его отношении проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него считается возникшим в силу закона с момента проведения такого учета.

Таким образом, можно утверждать, что законодатель передает сферу регу-

лирования возникновения права собственности на земельный участок в сферу жилищного законодательства [74];

в) земельный участок не образован: то есть собственник жилого блока пользуется некой частью земной поверхности, не имея на нее прав. В этом случае не определен размер, разрешенное использование, категория земель, к которым принадлежит земельный участок. Отдельно выделяются случаи, когда правообладатель жилого блока или правообладатели жилых блоков в ДБЗ определяют занимаемую ими площадь и огораживают ее забором путем самовольного захвата. Такой порядок определения границ участка неправомерен, но на практике встречается часто.

Можно продемонстрировать несколько вариантов кадастрового учета жилых блоков и земельных участков под ними (таблица 3).

Таблица 3 – Варианты кадастрового учета жилых блоков 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

Таким образом, на сегодняшний день единый подход к ДБЗ, жилым блокам в них и земельным участкам под ними для целей государственного кадастрового учета в законодательстве и в практике отсутствует.

Это влечет за собой ряд технических и правовых проблем:

– в сфере государственного кадастрового учета. В настоящий момент в кадастровом учете ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними намечается большой разброс, что наглядно показано в таблице 3;

– в сфере государственной кадастровой оценки. Получение различных кадастровых стоимостей по одинаковым объектам в ней является следствием неопределенности статусов жилых блоков в государственном кадастровом учете с одной стороны, а с другой стороны – с невозможностью в большей части случаев четко определить степень влияния параметров земельного участка на кадастровую стоимость жилого блока, а также влияния удельных показателей;

– в сфере регистрации прав на недвижимое имущество. Отсутствие единства юридического статуса жилого блока – неопределенность в позиции законодателя в том, относится ли жилой блок к помещениям или является частью индивидуального жилого дома, порождает целую систему противоречий [70];

– в финансовой сфере. Несмотря на отсутствие законодательных ограничений [43], на практике финансовые организации могут отказывать в кредитовании при обращении за покупкой доли в праве на индивидуальный жилой дом;

– в сфере отношений, связанных с инженерными коммуникациями. Между собственниками возникают противоречия в отношениях, связанных с инженерными коммуникациями в части их создания, эксплуатации, удаления, ремонта и прочие;

– в сфере отношений, связанных с капитальным и текущим ремонтом общего имущества. Общие стены, общие коммуникации, общие вспомогательные строения со временем физически изнашиваются. ЖК РФ предусматривает институт управления общим имуществом многоквартирных домов, а государство создает программы их ремонта. Однако, как поясняет Фонд содействия реформированию ЖКХ [59], ДБЗ не относятся к многоквартирным домам. Собственники жилых блоков должны своими силами осуществлять ремонт. Но не все они эффективно взаимодействуют друг с другом в рамках решения вопросов ремонта;

– в сфере миграционного учета. Речь идет о регистрации по месту жительства. Этот вопрос становится особенно актуальным, когда ДБЗ имеет юридический статус индивидуального жилого дома. В этом случае все лица, проживающие в нем, зарегистрированы совместно, независимо от степени родства. Указанное обстоятельство влечет ряд правовых последствий, в числе которых и приоб-

речение прав на объекты, и их отчуждение.

Таким образом, необходима единая модель, описывающая место исследуемых объектов в классификации жилых домов для целей государственного кадастрового учета. Для этого должна быть разработана единая методика ведения ГКН в отношении ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними.

Резюмируя вышесказанное, на сегодняшний день необходимо выполнить следующее:

- определить место ДБЗ и жилых блоков в них в классификации жилых зданий и жилых помещений для целей ГКН;
- определить статус земельного участка (земельных участков) под жилыми блоками в ДБЗ;
- ввести указанные параметры в действующее законодательство.

1.2 Кадастровый учет домов блокированной застройки и жилых блоков в них

ДБЗ по определению [15, 48] является зданием, и в зависимости от того, какой статус он имеет, государственный кадастровый учет будет различаться: дом может учитываться либо как многоквартирный дом, либо как жилой дом (далее в тексте – индивидуальный жилой дом). Закон о кадастре [54] выделяет три крупных блока оснований проведения государственного кадастрового учета объекта недвижимости: его создание, изменение и прекращение существования. Эти процедуры отражают жизненный цикл дома.

Объектом государственного кадастрового учета должен являться индивидуализированный объект, который в дальнейшем может участвовать в гражданском обороте. Так, проводя аналогию между объектом капитального строительства и земельным участком, можно отметить, что земельный участок физически не может прекратить свое существование. Но это может случиться юридически. Так, земельный участок прекращает свое существование при его разделе и регистрации прав на вновь образованные участки [10]. В отношении земельных участков может быть произведено пять видов преобразований [21]: образование (включая

образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности), раздел, выдел, объединение, перераспределение. Кроме того, можно выделить изменение характеристик объекта, не связанных с его физическими составляющими: изменение адреса, разрешенного использования, категории земель и прочее.

В отношении здания осуществимы все три этапа жизненного цикла дома, как объекта недвижимости. Но в законодательстве отсутствуют нормы, описывающие способы преобразования здания. Поэтому неоднозначным представляется вопрос о том, допустимо ли применение схожих процедур по отношению к зданию. Образование земельного участка является лишь текстовым и графическим отображением его в межевом плане, изготовленном для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет: физически он существовал всегда. Здание же может быть создано физически как до вступления в силу Закона о кадастре [54], так и после; но отображение его характеристик происходит в результате создания технического плана здания. И в обоих случаях юридическим фактом признания существования образуемого земельного участка и созданного здания является их постановка на государственный кадастровый учет. Таким образом, речь идет об объекте, подлежащем государственному кадастровому учету, позволяющему его индивидуализировать.

Физически, в результате реконструкции, возможны раздел, выдел, объединение, перераспределение зданий. Это сопровождается изменением их конструктивных составляющих. Кроме того, по аналогии с земельным участком, возможно изменение характеристик объекта, не связанных с его физическими составляющими: изменение адреса, статуса (что особенно важно для ДБЗ), сведений о правообладателе и прочее.

Именно поэтому часть операций, выполняемых в рамках, описанных для земельных участков, может быть произведена для объекта капитального строительства с учетом его физических особенностей и законодательства. Именно поэтому далее будут рассмотрены выделяемые юридические конструкции (рисунок 4), относящиеся к созданию, изменению и прекращению существования ДБЗ.



Рисунок 2 – Конструкции, характерные для жизненного цикла, и процедуры государственного кадастрового учета ДБЗ и жилых блоков в них

Далее подробнее рассмотрены особенности процедур государственного кадастрового учета ДБЗ.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с созданием ДБЗ.

Постановка на кадастровый учет ДБЗ, строительство которого не было завершено (дом не подходит под признаки жилого), возможно лишь в статусе объекта незавершенного строительства. Помещения в нем до этапа признания такого объекта зданием, не могут быть поставлены на государственный кадастровый учет: это относится как к комнатам, так и к квартирам, и, соответственно к жилым блокам, которые впоследствии будут иметь статус квартир [64]. Завершение строительства объекта незавершенного строительства сопровождается постановкой на государственный учет здания.

Часть сведений, обязательных для внесения в ГКН, являются уникальными

характеристиками:

- вид объекта недвижимости - здание;
- описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке;
- площадь (фиксируется в м² с округлением значения до десятых долей);
- кадастровый номер и дата его внесения в ГКН (после процедуры постановки на кадастровый учет) [54].

Кроме того, в ГКН вносятся дополнительные сведения. Уникальные характеристики и часть дополнительных сведений определяют ДБЗ по родовому признаку – отнесению к зданию:

- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), присвоенный в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона о кадастре [54], и дата его присвоения, а также сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

- кадастровый номер (номера) объекта (объектов) недвижимости, в результате преобразования которого (которых) было образовано существующее здание;
- адрес здания или при отсутствии такого адреса - описание местоположения;

- кадастровые номера одного или нескольких земельных участков, на которых расположено здание;

- количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, при наличии этажности;

- материал наружных стен;

- год ввода в эксплуатацию здания по завершении его строительства или год завершения данного строительства.

И лишь один дополнительный признак определяет видовые отношения – это назначение здания: в отношении индивидуального жилого дома в ГКН фиксируется признак «жилой дом», в отношении многоквартирного дома фиксируется «многоквартирный дом» [63].

ДБЗ в статусе многоквартирного дома, при внесении в ГКН в связи с его со-

зданием, приобретет статус учтенного. Это обусловлено тем, что по общему правилу права на многоквартирный дом не подлежат государственной регистрации. При приобретении статуса жилого дома (индивидуального) ситуация меняется: до регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на объект сведения в ГКН о нем носят временный характер [68].

Документом, необходимым для постановки на кадастровый учет здания, является технический план. Технический план традиционно состоит из двух частей: текстовой и графической [52]. Он может быть составлен с учетом информации, содержащейся в технических документах на этот объект, именно из них берутся все характеристики; кадастровый инженер не имеет права осуществлять описание объекта по результатам измерений в натуре.

В зависимости от того, какой статус будет иметь ДБЗ, различаются:

- состав технического плана;
- сведения, вносимые в него;
- источники информации о здании [52].

Вместе с постановкой на учет многоквартирного дома, происходит одновременная постановка на учет помещений в нем. Это весьма актуально в связи с неоднозначностью статуса ДБЗ.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с постановкой на кадастровый учет ранее учтенного здания.

Ранее учтенными зданиями являются:

- здания, государственный кадастровый учет или технический учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены, и которым присвоены условные номера органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- здания, государственный кадастровый учет или технический учет которых осуществлен в переходный период применения Закона о кадастре [54].

Органы технического учета и технической инвентаризации передали сведения о ранее учтенных зданиях в органы кадастрового учета для включения в ГКН. При отсутствии перенесения сведений технической инвентаризации в ГКН, его

может внести любое заинтересованное лицо [54].

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с образованием объекта в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения здания.

Несмотря на то, что в кадастре раздел, выдел, объединение и перераспределение здания рассматриваются как образование нового объекта, речь идет об изменении правовых отношений, объектом которых является некое строение. Предполагается, что начальный объект или объекты уже стоят на государственном кадастровом учете. Но в них произведены изменения, результатом которых стало физическое обособление одного или нескольких зданий.

В ведении государственного кадастрового учета законодатель ориентирован на результат. То есть технический план составляется не в связи с преобразованием начальной конструкции, где отмечается раздел, выдел, объединение или перераспределение уже существующих домов, а результат - образование нового объекта [11].

Так, например, для ДБЗ показателен следующий пример. Один из двух собственников жилых блоков в статусе квартир осуществил техническое изменение дома, после которого объединяющая стена перестала относиться к конструкции обоих помещений. Фундамент, кровля и новая стена позволили обособить жилой блок первого собственника в изолированный дом. Таким образом, фактически произведен раздел. Но при составлении технического плана кадастровый инженер ориентируется на результат, получаемый после подготовки технического плана. Кадастровый инженер готовит единый технический план для двух объектов и именуется его основание «образованием двух, расположенных по адресу (указывается адрес или описание местоположения зданий) в результате раздела здания с кадастровым номером: (указывается кадастровый номер исходного здания)».

В результате (раздела) кадастровый орган осуществляет временный учет вновь образованных жилых домов, после регистрации прав на которые, исходное здание снимается с кадастрового учета.

Если жилые блоки в указанном примере имеют статус долей, то, по нашему

мнению, осуществляется выдел. Как следствие, исходный объект продолжает существование в измененных параметрах, а вновь образованный – приобретает новый кадастровый номер.

Указанная процедура может сопровождаться выделом части или частей.

При подготовке технического плана, поскольку кадастровая процедура совпадает с образованием нового здания в результате его создания, в технический план включаются те же разделы.

Следует также отметить, что изменение вида объекта из индивидуального в многоквартирный или наоборот рассматривается кадастровым органом как реконструкция [56].

Отдельно следует выделить процедуру, при которой в результате перераспределения из одних многоквартирных домов возникают другие многоквартирные дома (ДБЗ). Такое преобразование описывается в разделе технического плана здания «Заключение кадастрового инженера» с указанием информации об изменяемых помещениях. Такая реконструкция сопровождается внесением изменений, снятием с учета или постановкой на государственный кадастровый учет жилых блоков (в статусе квартир) и иных помещений (имеющих нежилой характер и являющихся помещениями общего пользования). При этом, в соответствии с принятым порядком ведения кадастрового учета:

- помещениям, относящимся к общему имуществу в многоквартирном доме, временный статус не присваивается;
- жилым блокам до дня государственной регистрации права на образованные помещения присваивается временный статус [56].

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с изменением сведений о характеристиках ДБЗ, в том числе в связи с исправлением ошибки.

Эта процедура отличается тем, что она является результатом таких изменений здания, которые не проявляются физически. Они являются следствием исправления допущенных в документах ошибок, внесенных в ГКН или следствием изменения правовой принадлежности указанного объекта.

К таким изменениям относится, например, изменение адреса. Изменения

вносятся в присвоенный в установленном порядке адрес в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости.

Если здание расположено в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, в описании местоположения здания дополнительно указывается наименование такого некоммерческого объединения. При внесении таких изменений в технический план, они фиксируются в разделе «Характеристика здания».

Упомянув о допущенных в документах ошибках [58], следует выделить систему, описывающую процедурные вопросы устранения кадастровых ошибок.

Таблица 4 – Система, описывающая процедурные вопросы устранения кадастровых ошибок [25], [54]

Вид:	Техническая ошибка	Кадастровая ошибка в сведениях
1	2	3
Сущность:	Описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка или другая ошибка, которую допустил орган кадастрового учета при ведении ГКН и которая привела к несоответствию сведений, внесенных в ГКН, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ГКН.	Ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в ГКН, которая воспроизведена в ГКН. Ошибки бывают в документах, предоставленных: – заявителем; – иными (уполномоченными) лицами, в случаях когда документы поступают в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.
Способы устранения ошибки:	– обнаружение уполномоченным органом такой ошибки; – обращение любого лица в установленном порядке; – вынесения судом решения об	– обращение заявителя в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости; – обращение иных (уполномоченных)

Продолжение таблицы 4

1	2	3
	исправлении ошибки и его вступления в законную силу.	лиц в порядке информационного взаимодействия; – вынесение судом решения об исправлении ошибки и его вступления в законную силу.
Основания устранения ошибки:	– решение уполномоченного органа; – заявление, поданное в установленном порядке; – решение суда, вступившее в законную силу.	– межевой план или технический план. Они должны быть составлены в связи с учетом изменений сведений о земельном участке (земельных участках) или объектах капитального строительства соответственно; – акт уполномоченного лица, который поступил в порядке информационного взаимодействия; – решение суда, вступившее в законную силу.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная со снятием жилого дома с кадастрового учета в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости.

При уничтожении или гибели ДБЗ составляется акт обследования, то есть документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости, подтверждает прекращение его существования.

Он включает в себя титульный лист, содержание, исходные данные, заключение кадастрового инженера. Именно в последнем разделе содержится заключение о прекращении существования объекта недвижимости.

Учет сведений о преобразования ДБЗ в ГКН являются элементом системы сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений об этом виде недвижимого имущества. Эти сведения по своей природе могут рассматри-

ваться в трех аспектах:

а) в юридическом аспекте: создания, изменения и прекращения существования здания;

б) в направлении материальных аспектов кадастра (строительного преобразования объектов кадастрового учета): образование, раздел, выдел, объединение, перераспределение. Кроме того, выделяется гибель объекта;

в) в направлении процессуальных аспектов кадастра (реализуемого технически в форме кадастровой деятельности и процедуры государственного кадастрового учета) можно выделить учет в связи с:

- созданием здания;
- созданием здания, и образованием части (частей) здания;
- образованием здания (зданий), в результате одного из способов образования здания (зданий);
- образованием здания, и образованием части (частей) здания;
- изменением сведений о характеристиках здания, в том числе в связи с исправлением ошибки;
- изменением сведений о характеристиках здания, в том числе в связи с исправлением ошибки и образованием либо изменением части (частей) здания;
- образованием части (частей) здания;
- изменением сведений о части (частях) здания;
- созданием многоквартирного дома, и помещений в нем, в том числе жилых и нежилых помещений;
- снятие с кадастрового учета в связи с прекращением существования здания, в том числе в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости.

В отношении жилого блока в ДБЗ с учетом действующего законодательства допустимы:

- возникновение, изменение и прекращение существования квартиры в многоквартирном доме;

– возникновение, изменение и прекращение существования доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом.

Далее рассматривается процедуры создания, изменения и прекращения существования жилого блока в ДБЗ.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с созданием жилого блока как ДБЗ.

Жилой блок в ДБЗ как квартира может ставиться на учет после постановки на кадастровый учет многоквартирного жилого дома или вместе с ним. Вопрос о том, возможна ли постановка на государственный кадастровый учет помещения без предварительной постановки на учет здания довольно спорный.

С позиции органов кадастрового учета квартира и многоквартирный дом соотносятся друг с другом как часть и целое. Поэтому учет части не возможен без учета целого. Но существует и иная точка зрения. В соответствии с ней, помещение и здание, как объекты недвижимости, в соответствии с Законом о кадастре [54] и Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) [16], имеют равный статус. Ни один из перечисляемых в законе объектов не может влиять на другой, они автономны. Следовательно, такая постановка логически может быть допустима.

Следует отметить, что квартира может быть образована в результате:

- физического создания нового многоквартирного дома;
- реконструкции уже существующего, стоящего на государственном кадастровом учете, многоквартирного дома, в результате которого образовано новое жилое помещение – квартира. В действующей практике российского кадастрового учета последовательно применяется описанная выше логика (учета квартиры как части целого – многоквартирного дома). Постановка на государственный кадастровый учет образованной в результате реконструкции квартиры возможна только после государственного кадастрового учета изменений здания;
- юридического изменения статуса иного объекта недвижимости в многоквартирный дом.

Процедура постановки на государственный кадастровый учет совпадает

также с созданием (признанием существования) квартиры.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с образованием одного или нескольких жилых блоков в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения жилых блоков.

а) раздел жилого блока в статусе квартиры или выдел доли в отдельную квартиру представляет собой образование дополнительных жилых блоков из уже существующего (реальный раздел) [5].

Признаком делимости индивидуальный жилой дом обладает при одновременном наличии у каждой части, образуемой в результате реального раздела, признаков:

- жилого назначения;
- пригодности для проживания (всесезонность, соответствие нормам, предъявляемым к жилым помещениям);
- изолированности.

Реальный раздел допустим в случае принятия соответствующего решения единственным собственником или соглашения – несколькими сособственниками исходного помещения, или по решению суда.

Существенно также, что при осуществлении реального раздела, нормативно-правовое регулирование затрагивает здание (его часть), а единицей государственного кадастрового учета является помещение [38].

Учитывая статус жилого блока, в его отношении следует руководствоваться положениями ЖК РФ [20]. В соответствии с последним к компетенции общего собрания собственников в многоквартирном доме относится принятие решений о расширении, надстройке и иной реконструкции (которая не влечет уменьшения общего имущества) многоквартирного дома. То есть, если земельный участок под жилыми блоками является долевой собственностью, то изменение контуров здания, ведущего к уменьшению площади незастроенного земельного участка, требует не только разрешения на осуществление таких изменений, выданного уполномоченным органом, но принятия положительного решения общим собранием собственников в многоквартирном доме.

Если же изменение производится в пределах уже занимаемого контура, то разрешения собственников прочих квартир не требуется

б) объединение и перераспределение характеризуются тем, что собственник является правообладателем нескольких объектов, в результате преобразования которых он становится собственником в первом случае – одного, а во втором – нескольких жилых блоков. И в этом случае собственник квартир также обязан учитывать положения статьи 40 ЖК РФ [20]: он вправе объединить эти помещения в одно помещение;

в) о перераспределении, как о кадастровой процедуре, в нормативном акте речи не идет. Однако указывается, что границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения.

В этом случае, по общему правилу, отсутствует необходимость в получении согласия собственников других помещений. Исключение составляет изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Эти процедуры могут сопровождаться образованием части (частей) помещения.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с изменением сведений о характеристиках жилого блока, в том числе в связи с исправлением ошибки.

Эта процедура схожа с процедурой государственного кадастрового учета изменений сведений в ГКН о здании. Дополнительно в ней можно отметить тот факт, что изменению могут подлежать:

- назначение помещения (жилое или нежилое помещения). Указанные изменения также вносятся на основании акта уполномоченного органа;
- вид жилого помещения (комната, квартира). Такое изменение допустимо без изменения физических показателей;
- сведения о правообладателе, его адрес и электронная почта;

– сведения об объекте как памятнике истории и (или) культуры.

Процедура государственного кадастрового учета, связанная с прекращением существования жилого блока в ДБЗ.

Документом, подтверждающим прекращение существования помещения, является акт обследования. Он создается по требованиям, схожим с актом обследования здания, который описывался выше.

Для прекращения существования жилого блока, как квартиры, может быть три причины:

– гибель или уничтожение самой квартиры. Эта причина рассматривается как изменение обстоятельств, вследствие которых объект прекращает существование исключительно физически – в результате стихийного бедствия, строительных работ, и прочее. При этом здание, в котором находится жилой блок, продолжает существование в измененном виде. Поэтому важно отметить, что сначала осуществляется учет изменений здания, а затем – снятие с кадастрового учета помещений;

– гибель или уничтожение многоквартирного дома. При физическом воздействии на все здание (сносе, преступлениях против общества, сопровождающихся этими последствиями и прочее) квартира в нем также прекращает существование. Это фиксируется в акте обследования в разделе «Заключение кадастрового инженера» [51]. В этом случае для снятия с государственного кадастрового учета жилого блока не требуется предоставления акта обследования на помещения: при предоставлении акта обследования на многоквартирный дом квартиры автоматически снимаются с учета;

– изменение статуса объекта, в результате которого многоквартирный дом признан другим объектом. Квартира в этом случае также прекращает свое существование. Указанная причина носит юридический характер: изменяются характеристики объекта, не касающиеся его физических показателей. В рамках исследуемых ситуаций примером может быть преобразование ДБЗ в индивидуальный жилой дом. Выходя за рамки исследования, примером можно привести перевод жилого дома в нежилой.

В отличие от статуса квартиры, статус части индивидуального жилого дома не определяет жилой блок как отдельный объект недвижимости. И при наличии фактической изолированности, объект не подлежит кадастровому учету. Как и в случае со статусом квартиры, можно проследить юридические конструкции создания, изменения и прекращения существования жилого блока в статусе части индивидуального жилого дома.

С юридической точки зрения, гражданский оборот жилого блока в статусе доли в праве общей долевой собственности на жилой дом начинается с регистрации права собственности на эту долю. Более подробное исследование кадастрового учета жилого дома представлено выше.

Изменение характеристик доли связывается, прежде всего, с реконструкцией, в результате которой изменяется площадь и, возможно, меняется соотношение долей в праве на общий объект. По нашему мнению, при законно произведенной реконструкции, собственники жилых блоков могут заключить соглашение об изменении соотношения долей. Тем самым процедура кадастрового учета ДБЗ логически повторяется в сделке, направленной на изменение правовых отношений, объектом которых выступает дом, а субъектами - несколько его собственников.

В случае осуществление незаконной реконструкции, изменение в соотношении долей отражается в решении суда.

Прекращение существования жилого блока в статусе части дома может сопровождаться двумя случаями внесения сведений в кадастр недвижимости:

– случай, когда одна или несколько частей (жилых блоков) прекращают свое существование, и в то же время другие одна или несколько частей (жилых блоков) продолжают свое существование. Такое уничтожение жилого блока характеризует реконструкцию жилого дома. Именно поэтому в ГКН такая ситуация отобразится как внесение изменений в сведения о жилом доме (площадь, материал стен, год завершения строительства и прочее);

– случай, когда свое существование прекращают все блоки в ДБЗ одновременно – то есть гибель части здания совпадает с гибелью всего здания в целом. Эта процедура описывалась выше.

Таким образом, в действующем гражданском обороте жилой блок в любом статусе, с точки зрения государственного кадастрового учета, представляет собой часть ДБЗ. В случае наличия у него статуса квартиры, создание объекта, учет изменений и прекращения существования, связанные с изменением физических характеристик возможен лишь вместе или после внесения в государственный реестр соответствующих сведений о здании. В статусе части жилого дома кадастровый учет жилого блока и вовсе срастается с учетом ДБЗ.

Такой подход оправдан лишь отчасти. Большинство ДБЗ, существующих на сегодняшний день, были построены до вступления в силу Закона о кадастре [54]. Часть из них не была учтена ранее. Значит, собственник жилого блока, решивший обратиться за кадастровыми работами в отношении своего жилья, обязан также поставить на учет общее имущество – весь жилой дом. Эта позиция представляется несправедливой, в силу этого видится особая модель постановки на кадастровый учет жилого блока в ДБЗ.

1.3 Кадастровая оценка домов блокированной застройки и жилых блоков в них

В рамках действующих моделей кадастровой оценки ДБЗ, расположенных на территории Новосибирской области, эти объекты относятся к объектам индивидуальной жилой застройки [44].

Первый Отчет о результатах массовой кадастровой оценки объектов капитального строительства «Отчет № 01-ГКООН-54-2012 «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области» (Отчет) [44] был составлен оценщиками Общества с ограниченной ответственностью «Группа комплексных решений», расположенного в городе Нижний Новгород. Он прошел процедуру утверждения в 2012 году. Схема организации работ по кадастровой оценке объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, выглядела так, как она представлена на рисунок 3.

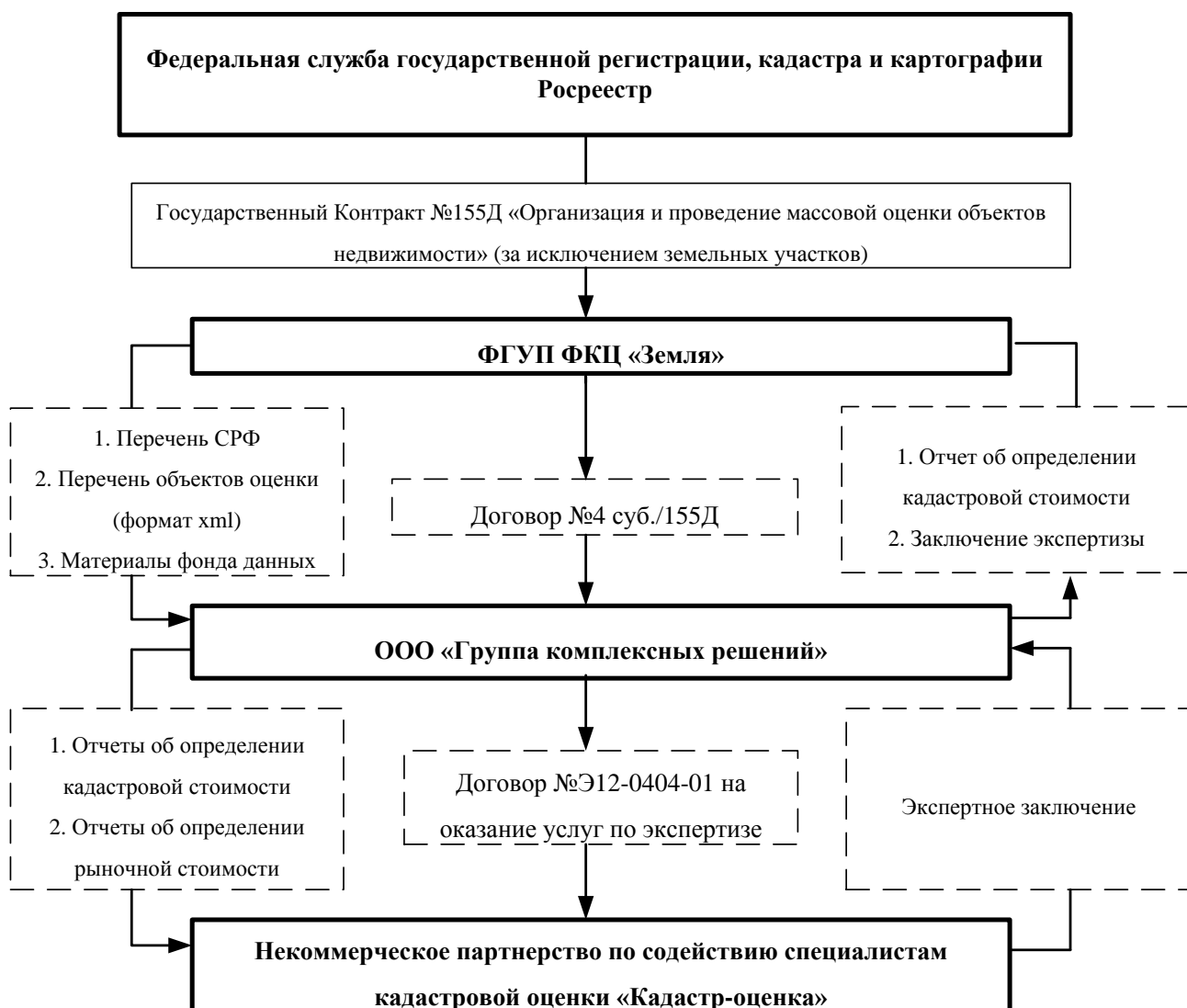


Рисунок 3 – Схема организации работ по кадастровой оценке объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области [44]

Отчет размещен на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru. [60]

Аналізу подверглись 953 334 объектов капитального строительства, расположенных на территории Новосибирской области, в соответствии с Перечнем, установленном Приказом Росреестра от 25.03.2011 [44]. Распределение объектов многоквартирной и индивидуальной застройки в общем количестве объектов капитального строительства, подвергшихся государственной кадастровой оценке на территории Новосибирской области представлено в таблице 5.

Таблица 5 – Распределение объектов многоквартирной и индивидуальной застройки в общем количестве объектов капитального строительства, подвергшихся государственной кадастровой оценке на территории Новосибирской области

Наименование муниципального района (городского округа) [43]	Количество объектов недвижимости	Из них - объекты многоквартирной жилой застройки	Из них - объекты индивидуальной жилой застройки
1	2	3	4
Баганский	2870	88	2376
Барабинский	17294	5354	10936
Болотнинский	10304	1405	8229
Венгеровский	1808	57	1407
Доволенский	4945	473	4110
Здвинский	4071	614	3246
Искитимский	24237	8380	14608
Карасукский	17442	4726	11127
Кагратский	6083	327	5432
Колыванский	13603	1095	11703
Коченевский	17524	2538	12869
Кочковский	5875	369	5034
Краснозерский	12352	1182	10240
Куйбышевский	23207	11089	10247
Купинский	8809	1299	7132
Кыштовский	1024	10	841
Маслянинский	8001	811	6559
Мошковский	17622	3939	12362
Новосибирский	47053	16076	28739
Ордынский	19294	2662	15531
Северный	2783	214	2280
Сузунский	13659	1232	11406
Татарский	16227	3836	11750
Тогучинский	16842	4823	10957

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4
Убинский	2735	306	2061
Усть-Таркский	1735	94	1518
Чановский	8486	1100	6634
Черепановский	21458	4713	15728
Чистоозерный	7647	691	6551
Чулымский	7740	1023	6201
г. ¹ Бердск	42828	30137	7984
г. Искитим	19586	11150	7024
г. Новосибирск	518254	409316	62697
г. Обь	9933	6034	3197
Итого	953334	537163	338716

Из них соотношение видов жилых объектов представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Распределение различных типов объектов жилой застройки в общем количестве объектов капитального строительства, подвергшихся государственной кадастровой оценке на территории Новосибирской области

Тип объекта	Объекты многоквартирной жилой застройки	Объекты индивидуальной жилой застройки
Помещение	526254	92419
Здание	10896	241783
Объекты незавершенного строительства	13	4514
Сооружения	537163	338716

В своем отчете, выполнив анализ множества факторов, влияющих на рыночную стоимость, оценщики ООО «Группа комплексных решений» установили, что основными являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития, транспортной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры, экологии, а так же физические факторы, относящиеся непосредствен-

но к объекту недвижимости [44].

Однако, производя основную – географическую – классификацию объектов, оценщики руководствовались показателями «Численность населения в населенном пункте» и «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе».

Так, территория Новосибирской области [58] была условно разделена на четыре группы объектов исходя из интегрального показателя, исчисленного по формуле (1)

$$\text{ИП} = (\text{Ч} \cdot \text{З})^{0,5}, \quad (1)$$

где Ч - численность населения в населенном пункте по отношению к базовому уровню, за который принята численность населения г. Новосибирска (за 2011 год - 1 475 119 человек);

З – средняя заработная плата в населенном пункте за период январь-сентябрь 2011 года.

Численность населения в населенном пункте по отношению к базовому уровню (Ч) исчисляется по формуле (2)

$$\text{Ч} = \text{Ч}_{\text{нп}} / \text{Ч}_{\text{н-ск}}, \quad (2)$$

где $\text{Ч}_{\text{нп}}$ – количество человек, проживающих в определенном населенном пункте на конец 2011 года;

$\text{Ч}_{\text{н-ск}}$ – количество человек, проживающих в г. Новосибирск на конец 2011 года.

Средняя заработная плата в населенном пункте за период январь-сентябрь 2011 года исчисляется как отношение к базовому уровню, за который принята средняя заработная плата в поселке городского типа (пгт) Кольцово – 30 964,80 рублей в месяц. Расчет ведется по формуле (3)

$$З = З_{\text{нп}}/З_{\text{н-ск}}, \quad (3)$$

где $З_{\text{нп}}$ – средняя заработная плата в определенном населенном пункте за период январь-сентябрь 2011 года;

$З_{\text{н-ск}}$ – средняя заработная плата в пгт Кольцово за период январь-сентябрь 2011 года.

Распределение полученных показателей приведено в таблице 7.

Таблица 7 – Распределение интегральных показателей и показателей, необходимых для их исчисления применительно к территории Новосибирской области

Номер группы	Наименование населенного пункта	Значение показателя Ч	Значение показателя З	Значение интегрального показателя
1	2	3	4	5
1	г. Новосибирск	1,000	0,796	0,89
2	г. Бердск	0,066	0,606	0,20
	г. Искитим	0,041	0,518	0,15
	г. Обь	0,017	0,918	0,13
	г. Куйбышев	0,031	0,456	0,12
	г. Барабинск	0,021	0,578	0,11
	г. Карасук	0,019	0,515	0,10
	пгт Кольцово	0,008	1,000	0,09
	пгт Краснообск	0,013	0,660	0,09
	пгт Линево	0,014	0,555	0,09
	г. Тогучин	0,015	0,498	0,09
	г. Татарск	0,016	0,447	0,09
	г. Черепаново	0,013	0,461	0,08
	г. Болотное	0,011	0,516	0,08
	пгт Коченево	0,011	0,474	0,07
3	г. Чулым	0,008	0,538	0,06
	пгт Сузун	0,010	0,371	0,06
	пгт Мошково	0,007	0,557	0,06

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5
	г. Купино	0,010	0,366	0,06
	пгт Ордынское	0,007	0,486	0,06
	пгт Маслянино	0,009	0,373	0,06
	пгт Колывань	0,008	0,397	0,06
	пгт Горный	0,006	0,498	0,06
	г. Каргат	0,007	0,379	0,05
	пгт Чаны	0,006	0,403	0,05
	пгт Краснозерское	0,006	0,351	0,05
	пгт Станционно-Ояшинский	0,003	0,557	0,04
	пгт Чик	0,003	0,474	0,04
	пгт Чистоозерное	0,004	0,354	0,04
	пгт Посевная	0,003	0,461	0,04
	пгт Дорогино	0,003	0,461	0,03
4	Сельские населенные пункты			

Таким образом, факторы средней заработной платы и численности населения в населенном пункте изначально заложены в кадастровой стоимости. Но для сельских населенных пунктов вычисление показателей численности населения и средней заработной платы не производится. По ним отсутствуют статистические данные.

Комплекс факторов, которые учитывались для получения кадастровой стоимости индивидуальных жилых домов (и ДБЗ, которые относились к индивидуальным жилым домам для целей государственной кадастровой оценки) в указанном отчете можно представить таблице 8.

Таблица 8 – Факторы, влияющие на кадастровую стоимость индивидуальных жилых домов в Новосибирской области (по группам)

Номер фактора	Наименование фактора			
1	Населенный пункт, исходя из численности населения и средней заработной платы в нем (таблица 7)			
	1	2	3	4
2	Район г. Новосибирска			
3	Год постройки			
4	Размер площадей индивидуального жилого дома			
5	Материал стен			
6	Размер площадей земельного участка			
7		Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта		
8		Численность населения в населенных пунктах		
9				Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта

Следует отметить, что эти факторы отличаются от факторов, которые учитываются при вычислении кадастровой стоимости квартир (помещений в многоквартирных домах). Комплекс факторов, которые учитывались для исчисления кадастровой стоимости помещений в многоквартирных домах (и – фактически - ДБЗ, которые государственной регистрацией относились к квартирам) в указанном отчете можно представить таблице 9.

Таблица 9 – Факторы, влияющие на кадастровую стоимость помещений в многоквартирных домах в Новосибирской области (по группам)

Номер фактора	Наименование фактора			
1	Населенный пункт, исходя из численности населения и средней заработной платы в нем (таблица 7)			
	1	2	3	4
2	Район г. Новосибирска			
3	Расстояние до станций метрополитена			
4	Этаж расположения			
5	Год постройки			
6	Размер площадей квартиры			
7	Материал стен			
8	Этажность			
9		Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта		
10		Численность населения в населенных пунктах		
11		Расстояние до административного центра		
12		Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта		
13		Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы		

Можно сделать выводы о том, что:

– для первой группы по обеим классификациям важен район г. Новосибирска, в котором расположен объект;

– для второй группы исключительно важен фактор «численность населения в населенных пунктах», несмотря на то, что он перманентно заложен в классификации;

– четвертая группа характеризуется тем, что на кадастровую стоимость индивидуальной жилищной застройки влияет фактор «Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта», помещений в многоквартирной застройке – факторы «Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта» и «Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы».

Кроме того, следует сделать вывод о том, что один и тот же блок, учтенный как квартира в многоквартирном доме и часть индивидуального жилого дома, будет иметь различную кадастровую стоимость. Нами был произведен эксперимент – исчислена кадастровая стоимость одних и тех же жилых блоков в разных статусах.

Для этого было выбрано девять ДБЗ, в которые вошло 25 жилых блоков, расположенных на территории Новосибирской области. Эти ДБЗ и жилые блоки в них имеют разный статус. Выборку можно представить в таблице 10.

Таблица 10 – Объекты исследования и их статусы

Номер ДБЗ и его статус	Статус блока	Стоимость 1 м ² , руб., в соответствии с расчетом действующей кадастровой оценки
1	2	3
1 – многоквартирный дом	1 – квартира (1М)	26 455,96
	2 – квартира (2М)	20 009,72
	3 – квартира (3М)	20 782,81
	4 – квартира (4М)	20 782,81
2 – многоквартирный дом	5 – квартира (5М)	20 009,72
	6 – квартира (6М)	22 992,3
	7 – квартира (7М)	22 562,55
3 – многоквартирный дом	8 – квартира (8М)	36 723,05

Продолжение таблицы 10

1	2	3
	9 – квартира (9М)	36 723,05
	10 – квартира (10М)	36 723,05
4 – индивидуальный жилой дом	11 – часть дома (11И)	34 432,59
5 – индивидуальный жилой дом	12 – часть дома (12И)	29 359,69
	13 – часть дома (13И)	29 359,69
	14 – часть дома (14И)	29 359,69
6 – индивидуальный жилой дом	15 – часть дома (15И)	11 978,14
	16 – часть дома (16И)	11 978,14
7 – многоквартирный дом	17 – квартира (17М)	11642,29
	18 – квартира (18М)	11 642,29
	19 – квартира (19М)	11 642,29
	20 – квартира (20М)	11 642,29
	21 – квартира (21М)	11 642,29
8 – многоквартирный дом	22 – квартира (22М)	11 304,5
	23 – квартира (23М)	11 304,5
9 – многоквартирный дом	24 – квартира (24М)	11015,74
	25 – квартира (25М)	11642,29

Можно сделать вывод о том, что в результате проведенной кадастровой оценки удельный показатель кадастровой стоимости не одинаков.

При исчислении кадастровой стоимости жилого блока в разных статусах (таблица 11) была вычислена стоимость одного и того же объекта по формулам, предложенным в Отчете [44].

Таблица 11 – Сравнение кадастровой стоимости объектов в различных статусах

Номер объекта (таблица 10)	Стоимость в статусе доли в индивидуальном жилом доме	Стоимость в статусе квартиры в многоквартирном жилом доме	Разница в Адастровой стоимости (гр.3 – гр.2)	Разница в Адастровой стоимости (гр.3 – гр.2)
1М	609 373,97	800 471,78	– 191 097,81	23,87%
2М	640 666,14	841 577,08	– 200 910,94	23,87%
3М	839 947,90	1 018 356,86	– 178 408,96	17,52%
4М	545 142,66	716 097,72	– 170 955,07	23,87%
5М	1 104 560,68	863 811,12	240 749,57	– 27,87%
6М	1 091 626,72	853 696,23	237 930,49	– 27,87%
7М	1 101 973,89	861 788,14	240 185,75	– 27,87%
8М	1 300 750,14	1 289 737,22	11 012,92	– 0,85%
9М	1 266 419,49	1 255 697,23	10 722,26	– 0,85%
10М	434 854,88	431 173,15	3 681,74	– 0,85%
11И	3 416 587,33	3 569 608,85	– 153 021,52	4,29%
12И	1 360 729,23	1 329 337,42	31 391,82	– 2,36%
13И	820 757,32	900 408,46	– 79 651,15	8,85%
14И	1 394 670,32	1 362 495,49	32 174,83	– 2,36%
15И	595 407,10	595 382,48	24,62	0,00%
16И	595 407,10	595 382,48	24,62	0,00%
17М	610 300,05	668 829,52	– 58 529,47	8,75%
18М	604 515,22	675 229,81	– 70 714,59	10,47%
19М	408 079,14	484 821,40	– 76 742,26	15,83%
20М	354 971,49	444 819,64	– 89 848,15	20,20%
21М	576 090,76	584 025,78	– 7 935,02	1,36%
22М	607 528,71	657 629,03	– 50 100,32	7,62%
23М	603 083,38	651 228,75	– 48 145,37	7,39%
24М	478 002,72	534 423,59	– 56 420,87	10,56%
25М	472 278,14	528 023,31	– 55 745,17	10,56%

В результате сделаны выводы, о том, что показатели кадастровой стоимости одного и того же объекта, вычисленные с использованием разных подходов, отличаются.

Динамику колебаний в пределах 10–15 % можно было бы назвать нормальной, поскольку она отражала бы приблизительное значение стоимости объектов. Однако 9 из 25 объектов в статусе доли в индивидуальном жилом доме имеют стоимость, отличающуюся от их же стоимости в статусе квартиры в многоквартирном жилом доме, более, чем на 15 %.

Такое количество отклонений указывает на несовершенство моделей определения кадастровой стоимости жилых блоков в ДБЗ. Квартира должна стоить больше, чем доля в индивидуальном жилом доме, исходя из следующих критериев:

- наличие обособленного права собственности, предполагающего независимость от преимущественного права покупки объекта со стороны остальных собственников долей в праве собственности;

- наличие обособленных коммуникаций и возможность оплачивать счета за потребленные ресурсы без учета потребления соседа;

- в отдельных случаях – возможность иметь земельный участок под квартирой в индивидуальной собственности;

- возможность осуществлять улучшения, реконструкции, перепланировки и иное изменение характеристик объекта без учета мнения остальных собственников долей в праве собственности.

Таким образом, несоответствие статусов равнозначных объектов (жилых блоков в ДБЗ) приводит к необоснованным показателям:

- незакономерной кадастровой стоимости этих объектов;
- различию прав и обязанностей собственников (правообладателей) объектов;

- различию статусов равнозначных объектов [42].

Выделив индивидуальные черты ДБЗ и жилых блоков в них, автор [61] пришел к выводу о неэффективности действующей системы кадастровой оценки для таких объектов.

1.4 Основные выводы по разделу

Выводы по первому разделу:

- ДБЗ и жилые блоки в них должны рассматриваться как самостоятельные объекты недвижимости. Необходимо разработать классификацию жилых объектов, в которой ДБЗ и жилые блоки в них являются самостоятельными элементами;
- необходимо разработать понятия ДБЗ и жилых блоков в них, включающие все их признаки и ввести эти понятия в законодательство;
- модель кадастрового учета ДБЗ и жилых блоков в них должна отражать связь ДБЗ и жилого блока, как целого и его части, а также единство судьбы жилого блока и земельного участка под ним;
- отсутствие единого подхода к статусу жилых блоков в ДБЗ приводит к неоднозначным результатам их постановки на государственный кадастровый учет;
- в настоящее время кадастровая оценка ДБЗ и жилых блоков в них не учитывает их особенности как отдельных видов объектов недвижимости.

2 РАЗРАБОТКА МОДЕЛЕЙ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

2.1 Разработка подхода к домам блокированной застройки и жилых блоков в них

Индивидуальный жилой дом по своему определению [48] предназначен для проживания одной семьи и технически сконструирован как единое помещение. В соответствии с положениями ЖК РФ [20] индивидуальная принадлежность собственникам помещений общего имущества в многоквартирном доме запрещена. Однако эти положения неприменимы для ДБЗ, значит, исходя из природы указанных жилых объектов, ДБЗ следует противопоставить индивидуальному жилому дому и многоквартирному дому. Следовательно, существующая классификация жилых объектов должна включать в себя еще один элемент, как показано на рисунке 3.

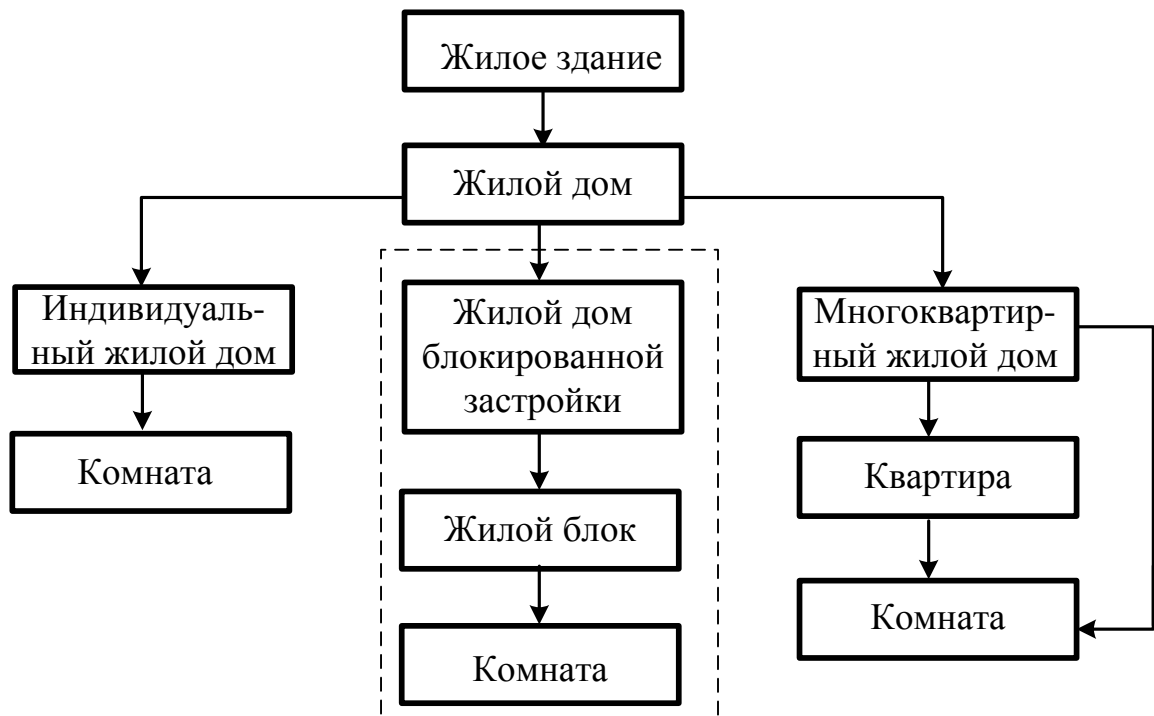


Рисунок 3 – Классификация жилых объектов

В настоящий момент такая классификация жилых объектов в действующем законодательстве отсутствует.

Выделив в системе классификации жилых домов ДБЗ, его можно определить как жилой дом, с количеством этажей не более трех, состоящий из жилых блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком (соседними блоками), предназначен для проживания одной семьи и имеет выход на отдельный участок земли (земельный участок), а также имеет доступ на территории общего пользования прямо из жилого блока или через участок земли (земельный участок). Пользователь жилого блока в ДБЗ, исходя из предлагаемого автором определения, может иметь доступ, как на сформированный земельный участок, так и на отдельный участок земли (несформированный земельный участок). Кроме того, доступ к землям общего пользования может осуществляться прямо из жилого блока или через участок земли (земельный участок).

Жилые блоки в ДБЗ могут иметь общие строения вспомогательного использования, общие инженерные коммуникации, общие строительные конструкции (чердаков, подвалов, подполов, фундамента).

Жилой блок должен быть особенным образом индивидуализирован. Земельный участок под жилым блоком должен также индивидуализироваться, поскольку рассмотрение земельного участка под жилым блоком в ДБЗ как доли в праве на общий земельный участок под ДБЗ не соответствует принципу единства земельного участка и находящегося на нем объекта. Кроме того, долевая собственность имеет нескольких субъектов и распоряжение ею происходит с разрешения иных долевых собственников. Это подрывает статус и здания, и земельного участка с экономической точки зрения: отсутствует элемент самостоятельности в праве на распоряжение.

Статус жилого блока, как отдельного вида помещений должен регулироваться особыми нормами. В них должны фиксироваться правовые отношения собственников блоков в жилом доме, где блоки изолированы друг от друга, имеют общее имущество в виде соединяющих их конструкций, и находятся

на обособленных земельных участках.

Земельный участок, на котором находится жилой блок в ДБЗ, может находиться в свободном гражданском обороте, вместе с таким помещением. Этот признак значительно отличает его от земельного участка с расположенным на нем многоэтажным многоквартирным домом, который, в соответствии с положениями ст. 290 ГК РФ [16] и ст. 36 ЖК РФ [20], принадлежит собственникам помещений такого дома на праве общей долевой собственности. Собственник квартиры в многоквартирном жилом доме традиционно не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в жилом доме, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. То есть земельный участок под многоквартирным жилым домом изъят из оборота и приобретение прав на него возможно лишь при приобретении права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Поскольку налицо разница статусов земельного участка под жилым блоком в ДБЗ и земельного участка под многоквартирным домом, объединять эти объекты в единое понятие «многоквартирного дома» для целей ГКН, не целесообразно.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства ДБЗ не относят к многоквартирным домам. Фонд содействия реформированию ЖКХ [59], разъясняет, что они не включаются в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, поскольку признаком многоквартирного дома является совокупность двух и более квартир, а понятия квартир и блоков не совпадают.

Таким образом, жилой блок следует определить как изолированное помещение в ДБЗ, в состав которого входят помещения, не расположенные над или под другими жилыми блоками, и которое имеет выход на отдельный участок земли (земельный участок), а также имеет доступ на территории общего пользования прямо из жилого блока или через участок земли (земельный участок). Жилой блок может иметь самостоятельные инженерные системы, индивидуальные подключения к внешним сетям [13], общие с соседними жилыми блоками строительные конструкции (чердаки, подполья, шахты коммуникаций, вспомогательные поме-

щения, наружные входы).

В связи с этим важно отметить, что при проведении государственного кадастрового учета ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними, следует учитывать правовую связь, схема которой представлена на рисунке 4.

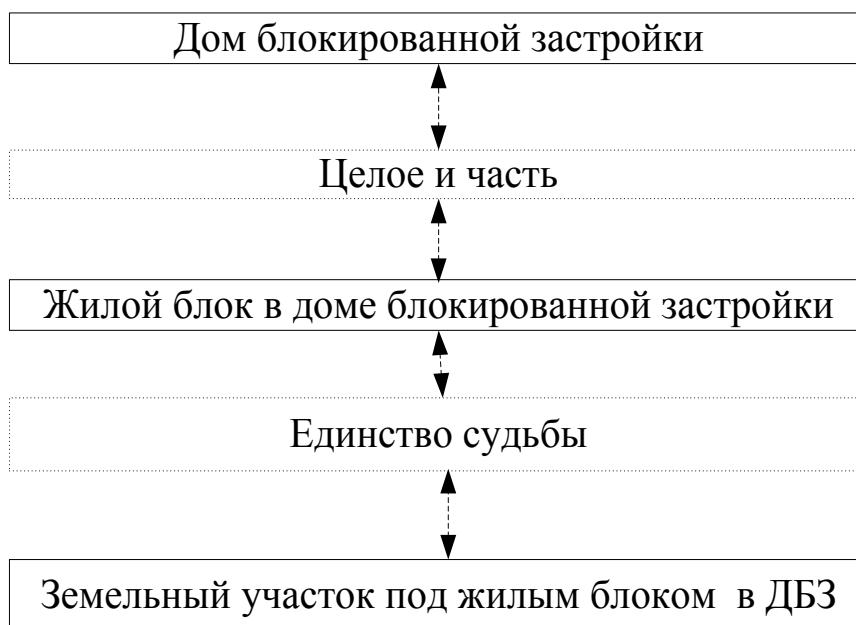


Рисунок 4 – Взаимосвязь ДБЗ, жилых блоков в них и земельных участков под ними

С одной стороны, российский законодатель рассматривает жилой дом и помещения в нем, в качестве принадлежности по отношению к главной вещи – земельному участку [79]. Отсюда берет свое начало правило о единстве судьбы земельного участка и капитального строения на нем [21].

С другой стороны, жилой блок является своего рода «вторичным объектом» по отношению к ДБЗ для целей ГКН и регистрации прав на недвижимое имущество. То есть, жилой блок целенаправленно создан для эксплуатации как «изолированный объект индивидуального самоцельного использования» [42]. В то же время он связан с жизнеобеспечением других помещений в этом доме: существует общее имущество.

Режим совместного использования должен относиться к общим элементам ДБЗ (таблица 12).

Таблица 12 – Распределение правомочий на объекты недвижимого имущества, входящего в состав ДБЗ

Имущество	Распределение прав (собственности и производных правомочий)
ДБЗ	При наличии разных собственников отдельным объектом выступать не может. При наличии единого собственника может быть объектом его собственности
Жилой блок	Самостоятельный объект права
Общие конструктивные элементы ДБЗ (стены, общий чердак, общий подпол, общий подземный гараж и прочее).	Режим общей долевой собственности с правом выдела в натуре пропорционально застройке на момент выдела. Однако выдел в натуре не может предусматривать нахождение имущества собственника одного жилого блока над или под иными жилыми блоками
Земельный участок	Под каждым блоком должен быть образован земельный (приусадебный) участок как самостоятельный объект права
Инженерные коммуникации	В случае наличия изолированных коммуникаций – отдельные объекты прав, в случае совместного пользования – долевая собственность, равная для всех участников Раздел в натуре долей, при наличии технической возможности, допустим за счет собственника, производящего раздел

Недопустимо нахождение одного жилого блока на приусадебном участке другого жилого блока. Приоритет в ограничении прав должен отдаваться тому, чей объект был признан возникшим ранее. В общем случае, речь идет о дате создания, затем - о постановке на государственный кадастровый учет. Частности должны регулироваться в судебном порядке.

Как отмечалось на рисунке 3, ДБЗ и жилые блоки в нем должны рассматри-

ваться как самостоятельный вид жилых зданий и помещений в них. Исходя из этого объекты должны ставиться на государственный кадастровый учет.

2.2 Особенности государственного кадастрового учета домов блокированной застройки и жилых блоков в них

Для целей кадастрового учета и кадастровой оценки следует изменить подход к ДБЗ и жилым блокам в них. В результате чего изменится модель государственного кадастрового учета и кадастровой оценки этих объектов.

Теоретически возможно два подхода к постановке жилого блока на государственный кадастровый учет:

- после постановки на государственный кадастровый учет ДБЗ или вместе с ним (жилой блок учитывается по аналогии с квартирой);
- независимо от постановки на государственный кадастровый учет ДБЗ, в том числе без предварительной постановки на учет здания - ДБЗ (жилой блок учитывается по аналогии с индивидуальным жилым домом).

С позиции действующего законодательства квартира и многоквартирный дом соотносятся друг с другом как часть и целое. Поэтому учет части не возможен без учета целого. Так, жилой блок всегда ставится на государственный кадастровый учет вместе и после постановки на государственный кадастровый учет ДБЗ. Но существует и иная точка зрения. В соответствии с которой помещение и здание, как объекты недвижимости, в соответствии с Законом о кадастре [54] и ГК РФ [16], имеют равный статус. Ни один из перечисляемых в законе объектов не может влиять на другой, они автономны. Следовательно, такая постановка логически может быть допустима.

По мнению автора, постановка на кадастровый учет жилых блоков в ДБЗ должна следовать практике, установленной для кадастрового учета индивидуальных жилых домов. Жилые блоки в этом случае могут быть поставлены на государственный кадастровый учет без предварительного и совместного с ними учета ДБЗ.

В то же время отмечаются законодательные тенденции учета не просто жилого блока, но и жилого блока в совокупности с земельным участком и сооружениями, принадлежащими одному лицу [91].

В 2009 году в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [28] впервые предложено понятие единого объекта недвижимости (ЕОН), претерпевшее ряд изменений. На сегодняшний день под ЕОН понимается объект недвижимости, имеющий две характерные черты:

- подчинение земельного участка и объекта капитального строительства на нем единому правовому режиму;
- земельный участок является центральным элементом недвижимости, а любые его строительные изменения – это улучшения земельного участка [45].

Введение в гражданский оборот понятия ЕОН рассматривается в российском законодательстве довольно длительное время [17]. В отношении многоквартирных домов законодатель отошел от идеи введения понятия ЕОН, и в то же время реализовал его: отчуждение квартиры в многоквартирном доме происходит вместе с отчуждением доли в праве на земельный участок под зданием по умолчанию.

Традиционно в рамках земельного законодательства [21] единство судьбы при переходе права прослеживалось лишь в рамках конструкций «земельный участок – здание», «земельный участок – сооружение». Принцип единства судьбы не учитывался в отношении конструкции «земельный участок – помещение». К долям в праве общей долевой собственности на объекты строительства относилось правило о необходимости их отчуждения вместе с земельным участком, за исключением случаев, когда отчуждались часть здания, строения, сооружения, которые не могут быть выделены в натуре вместе с частью земельного участка.

Так, понятие ЕОН не распространялось на жилые блоки в ДБЗ. Но с 2014 года законодатель вводит конструкцию о единстве судьбы помещения и доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение [21]. Закон приближается к приданию большей самостоятельности помещению, как объекту недвижимости.

Так, ЕОН мог бы учитывать в совокупности земельный участок и жилой блок на нем. Это упростило бы и гражданский оборот жилых блоков и земельных участков под ними, и их кадастровую оценку.

Анализируя опыт зарубежных стран [84, 96], автор неизменно приходит к выводу, что единый подход к тому, как оценивать земельные участки и их «неотделимые улучшения» - объекты капитального строительства, отсутствует в мировом масштабе [86, 87, 90, 92, 93, 97, 99]. В отдельных государствах, которые используют массовый метод для кадастровой оценки объектов недвижимости, объектом оценки выступает ЕОН, то есть земельный участок и улучшение на нем [22], как показано в таблице 13.

Таблица 13 – Сравнение объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке в различных государствах [3]

Объект недвижимости, подлежащий кадастровой оценке	Государство
Объекты капитального строительства и земельный участок оцениваются в совокупности, как ЕОН	Австралия
	Беларусь
	Дания
	Китай
	Нидерланды
	Швеция
Объект капитального строительства Земельный участок.	Латвия
	Испания
	Германия

ДБЗ и жилые блоки в них также могут подлежать государственному кадастровому учету как ЕОН [32] при одновременном соблюдении следующих условий:

– право собственности на жилой блок и земельный участок под ним принадлежат одному лицу;

– в ГКН имеются сведения обо всех элементах ЕОН, в случае, если они не ставятся на государственный кадастровый учет одновременно.

На рисунке 5 продемонстрированы следующие модели:

– действующая модель, в которой жилой блок рассматривается как доля в ДЗБ и государственному кадастровому учету подлежит земельный участок под всем домом;

– действующая модель, в которой жилой блок рассматривается как квартира в многоквартирном доме и государственному кадастровому учету подлежит земельный участок под всем домом;

– разработанная модель, при которой жилой блок ставится на государственный кадастровый учет как индивидуальный жилой дом, а земельный участок под каждым жилым блоком рассматривается отдельно;

– разработанная модель, при которой жилой блок, земельный участок и сооружения, принадлежащие тому же собственнику и конструктивно связанные с указанными жилым блоком и земельным участком, рассматриваются как ЕОН.

Результаты сравнительного анализа описанных моделей представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Преимущества и недостатки разработанных моделей кадастрового учета ДЗБ, ЖБ в них и земельных участков под ними

Номер модели (рисунок 5)	Преимущества	Недостатки
1	2	3
1	Имеется процедура государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома	Два вида ОКС, подлежащие учету
	Имеется процедура государственного кадастрового учета ЗУ под индивидуальным жилым домом	Режим долевой собственности на ЖБ (несамостоятельность участия в гражданском обороте)
2	Имеется процедура государственного кадастрового учета многоквартирного дома	Два вида ОКС, подлежащие учету

Продолжение таблицы 14

	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	

Достаточно спорным видятся преимущества действующих моделей в том, что они уже используются при осуществлении государственного кадастрового учета. Однако поскольку наличие таких процедур сокращает расходы на разработку новых методов учета, было принято решение об отнесении этих критериев к преимуществам.

Предлагаемые модели представляются достаточно перспективными: количество их достоинств превосходит количество недостатков. Следует остановиться на них подробнее. Поскольку ГКН включает в себя систематизированные сведения об учтенных объектах недвижимости, то модель такого учета включает в себя основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. Эти сведения в разрезе разработанных моделей (рисунок 5) представлены в таблице 15.

Следует остановиться на них подробнее. Поскольку ГКН включает в себя

систематизированные сведения об учтенном объекте недвижимости, то модель такого учета включает в себя сведения об уникальных характеристиках и дополнительные сведения об объекте недвижимости. Эти сведения в разрезе разработанных моделей (рисунок 5) представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Сведения в ГКН для разработанных моделей

Сведения в ГКН	Модель учета жилого блока как индивидуально-го жилого дома и земельных участков под каждым домом	Модель учета жилого блока, земельного участка и конструктивно связанных с ним сооружений как ЕОН
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. 	<p>Для ЕОН:</p> <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; 	<ul style="list-style-type: none"> – ранее присвоенные номера объектов недвижимости, входящих в состав ЕОН; – номер кадастрового квартала, в котором находится ЕОН; – адрес (описание местоположения) ЕОН;

Продолжение таблицы 15

1	2	3
	<p>– адрес или описание местоположения ЖБ;</p> <p>– номер кадастрового квартала, в котором находится ЖБ;</p> <p>– сведения о вещных правах на ЖБ;</p> <p>– сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЖБ;</p> <p>– сведения о кадастровой стоимости ЖБ;</p> <p>– сведения о назначении ЖБ;</p> <p>– сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей;</p> <p>– сведения о материале наружных стен;</p> <p>– сведения об адресе, адрес электронной почты правообладателя;</p> <p>– сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЖБ;</p> <p>– сведения о годе ввода в эксплуатацию ЖБ по завершении его строительства или год завершения его строительства;</p> <p>– сведения о прекращении существования ЖБ, если он прекратил существование;</p> <p>– сведения о включении ЖБ в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России;</p> <p>– сведения о наименовании ЖБ, при наличии такого наименования.</p> <p>Для ЗУ:</p> <p>– кадастровый номер ЖБ, который расположен в пределах земельного участка;</p> <p>– номер кадастрового квартала, в котором находится ЗУ;</p>	<p>– кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из ЕОН;</p> <p>– сведения о вещных правах на ЕОН;</p> <p>– сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЕОН;</p> <p>– отметка о наличии споров о местоположении границ земельных участков в составе ЕОН;</p> <p>– сведения о кадастровой стоимости ЕОН;</p> <p>– сведения о расположенных в пределах ЕОН лесах, водных объектах и об иных природных объектах;</p> <p>– сведения о категории земель ЗУ в составе ЕОН;</p> <p>– сведения о разрешенном использовании ЗУ в составе ЕОН;</p> <p>– сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЕОН;</p> <p>– сведения о прекращении существования ЕОН, если он прекратил существование;</p> <p>– сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН;</p>

Продолжение таблицы 15

1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> – адрес или описание местоположения ЗУ; – сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на 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 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 инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении ЖБ; – сведения о прекращении существования ЖБ, если он прекратил существование. 	<ul style="list-style-type: none"> – сведения о назначении объектов капитального строительства, входящих в состав ЕОН; – адрес, адрес электронной почты правообладателя 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.

Основной недостаток модели, в которой жилой блок, земельный участок и

конструктивно связанные с ним сооружения рассматриваются как ЕОН в том, что понятие ЕОН законодательно не определено: оно существует лишь на уровне теоретических разработок и законодательной инициативы. Именно поэтому модель учета жилого блока как индивидуального жилого дома и земельных участков под каждым домом более реальна для реализации на практике [80].

В отношении формирования ДБЗ и жилых блоков 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 показана в таблице 16.

Таблица 16 – Модель формирования ДБЗ

Процедуры	Жилые блоки – как квартиры	Жилые блоки как индивидуальные жилые дома
Определение правового статуса имущества, пользование которого осуществляют собственники нескольких жилых блоков	Да	Нет
Определение правового статуса жилого блока и земельного участка под ним	Нет	Да
Кадастровые работы в отношении жилого блока	Нет	Да
Постановка на государственный кадастровый учет жилого блока	Да	Нет
Кадастровые работы в отношении земельного участка под жилым блоком	Нет	Да
Постановка на государственный кадастровый учет земельного участка под жилым блоком	Нет	Да

2.3 Моделирование кадастровой оценки домов блокированной застройки и жилых блоков в них

Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [50] указывает на то, что для построения моделей кадастровой оценки, при условии наличия достаточной и достоверной информации [81] о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки, расчет кадастровой стоимости объекта оценки должен осуществляться преимущественно с помощью сравнительного подхода [50]. В его основе лежит принцип замещения, который означает, что инвестор не заплатит за объект недвижимости суммы большей, чем стоимость объекта аналогичной полезности [76].

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 [82]. Первым этапом любой оценки является выбор объектов оценки и сбор информации о них. Поскольку в настоящее время в ГКН, как реестре объектов оценки, отсутствуют сведения о том, какие из жилых домов (индивидуальных и многоквартирных) являются объектами блокированной застройки, выделить их массив не представляется возможным;

В то же время, одним из принципов ведения ГКН [54] является принцип преемственности в ведении учета: «изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в ГКН сведений об объектах недвижимости не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению» [54]. Именно поэтому, в случае внесения изменений в уже имеющиеся сведения, инициатором и исполнителем должно быть государство в лице государственных или муниципальных органов власти. Если же инициатором изменений является собственник, изменения должны относиться лишь к отношениям, актуальным после внесения новых сведений в реестр [94].

– группировка полученных данных.

На этом этапе производится разделение на группы объектов по определенным оценщиком признакам или факторам;

– выбор метода оценки.

Этап оценки включает в себя: определение наиболее подходящего метода для оценки объекта и его обоснование, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов, согласование цены объектов-аналогов [85];

– осуществление расчетов, получение стоимости.

В работе предлагается рассмотрение четырех моделей кадастрового учета, как показано в таблице 17.

Таблица 17 – Модели кадастровой оценки жилых блоков с позиции проведения оценки объектов недвижимости

Этап оценки	Модель кадастровой оценки жилых блоков			
	1 Оценка жилых блоков как новых объектов	2 Оценка жилых блоков в составе ЕОН	3 Оценка жилых блоков с корректированием на коэффициент зависимости от характеристик земельного участка	4 Оценка жилых блоков 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

Рассмотрим более подробно модели кадастровой оценки.

Модель 1 (таблица 17): модель оценки жилых блоков как новых объектов предполагает сплошной сбор информации о ДБЗ и жилых блоках в них как об отдельных объектах учета. Подразумевается, что на этом этапе, по инициативе государства, в лице органов власти или муниципалитета, заново будут описаны все

ДБЗ и жилые блоки в них, как отдельные объекты классификации недвижимого имущества. При этом могут быть использованы уже имеющиеся технические данные об объектах.

При наличии обновленной таким образом информации в ГКН, можно использовать качественные методы оценки и своевременной переоценки. В этом случае рыночная стоимость, определенная массовым методом, будет максимально приближена к рыночной стоимости, определяемой индивидуальным методом за счет наиболее эффективной группировки объектов-аналогов, анализа информации о группах объектов и своевременных переоценок объектов [95].

В рамках этой модели автором диссертационной работы, как оценщиком [88], разработана собственная группировка жилых блоков в Новосибирской области по численности населения в населенном пункте: жилые блоки в городе Новосибирске, в сельских населенных пунктах и в иных населенных пунктах. Используется метод сравнительного анализа сделок, предусматривающий построение зависимости.

Модель представляет собой зависимость рыночной стоимости от ценообразующих факторов, характерную для жилых блоков в Новосибирской области.

Ценообразующие факторы – это элементы сравнения, характеризующие сами объекты, а также факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Такая зависимость предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, поэтому требуется обеспечение корректировки этой зависимости во времени. Предпочтителен мониторинг рынка недвижимости [7].

Эта модель была апробирована в диссертационной работе. Результаты представлены в 3.1.

Модель 2 (таблица 17): оценка жилых блоков в составе ЕОН.

При исследовании возможности использования этой модели первые два этапа игнорировались, так как предполагалась возможность учета уже имеющихся, сгруппированных данных.

При рассмотрении модели 2, автор учитывал следующее: если жилой блок и

земельный участок под ним рассматривать как ЕОН, то они должны принадлежать одному лицу. Но не всякий землепользователь, в том числе собственник жилого блока, стремится увеличить сумму земельного налога, подлежащую оплате, оформив право собственности на земельный участок под принадлежащим ему жилым блоком [7, 19].

Если земельный участок и жилой блок на нем принадлежат одному лицу и являются ЕОН, кадастровая оценка объекта недвижимости приближается к цене рыночной сделки.

По обобщенным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [60], в 43 отчетах об оценке кадастровой стоимости объектов капитального строительства из 80 имеют группу объектов оценки - объекты индивидуального жилищного строительства. При моделировании их кадастровой стоимости ценообразующим стал фактор «площадь земельного участка».

В соответствии с принятыми допущениями, описанными оценщиками в указанных 43 отчетах об оценке, в ГКН земельные участки и их улучшения (объекты, расположенные на них) подлежат отдельному кадастровому учету. Оценке в рамках отчетов подлежат здания, помещения, сооружения, объекты недвижимости незавершенного строительства, то есть улучшения без учета земельного участка. Исключения в некоторых отчетах составляют:

- объекты многоквартирной жилой застройки, кадастровая оценка которых не предполагает выделение стоимости земельного участка (из стоимости ЕОН),
- объекты индивидуальной жилой застройки, при построении расчетной модели которых осуществляется элиминирование земельного участка. Это реализуется посредством введения фактора, значение которого равно 0 (фактор «Площадь земельного участка») [44].

Таким образом, можно предположить, что оценщики производили в указанных отчетах оценку не объектов индивидуального жилищного строительства, а ЕОН.

После изучения рыночного спроса, был сделан вывод о том, что в сельских населенных пунктах Новосибирской области потребителя мало интересует зе-

мельный участок в отрыве от жилого блока [98]. Значит, их рыночная стоимость, и смоделированная кадастровая стоимость могут представлять собой единое вычисление.

Так, формула, по которой может быть получена кадастровая стоимость ЕОН, представляет собой сумму кадастровой стоимости жилого блока и кадастровой стоимости земельного участка, формула (4)

$$КС_{\text{ЕОН}} = КС_{\text{ЗУ}} + КС_{\text{ЖБ}}, \quad (4)$$

где $КС_{\text{ЕОН}}$ – кадастровая стоимость ЕОН;

$КС_{\text{ЖБ}}$ – кадастровая стоимость жилого блока;

$КС_{\text{ЗУ}}$ – кадастровая стоимость всего земельного участка или его доли.

Важным является условие о том, что земельный участок и жилой блок на нем должны принадлежать одному собственнику.

Для обобщения информации о модели оценки жилого блока в составе ЕОН, следует выделить его достоинства и недостатки. В первую очередь, следует упомянуть достоинства:

– оценка объектов капитального строительства в регионах в 2011-2013 годах произведена с учетом элиминирования всех факторов, касающихся количественных и качественных характеристик земельных участков под оцениваемыми объектами. Но это не означает, что указанный фактор не влиял на моделирование кадастровой стоимости при оценке. Следовательно, фактически работа по оценке жилых блоков в составе ЕОН в части составления моделей уже проделана и переоценка требуется только текущая (каждые 3-5 лет).

Эта модель кадастровой оценки предпочтительнее модели, при которой жилой блок в ДБЗ и земельный участок под ним оцениваются отдельно именно из-за уменьшения расходов государства на осуществление кадастровой оценки;

– если земельный участок и жилой блок на нем имеют общего собственника, кадастровая стоимость каждого из этих объектов недвижимости определяется отдельно. В то же время при оценке качеств жилого блока сторонами рыночной

сделки учитывается наличие права собственности и фактическое состояние земельного участка. Он является одним из признаков жилого блока [15, 48]. Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка в качестве налоговой базы [67] учитывается два раза: один раз как налоговая база по земельному налогу, второй раз – как коэффициент, влияющий на кадастровую стоимость жилого блока в составе налоговой базы по налогу на него.

Налоговое законодательство устанавливает, что каждый налог [39] имеет собственную налоговую базу. Значит, экономическое содержание кадастровой стоимости жилого блока, исходя из действующих моделей кадастровой оценки [71], противоречит принципам налогового законодательства, а также не отвечает принципам достоверности результатов оценки в соответствии с федеральными стандартами [3];

– исходя из предлагаемого законодателем определения (описывалось ранее) ЕОН, в его состав могут войти жилые и нежилые объекты капитального строительства. Следовательно, учтены могут быть и сооружения – инженерные коммуникации.

Инженерные коммуникации, исходя из зон ответственности или способа приобретения, могут принадлежать собственнику жилого блока на праве собственности и подлежать налогообложению.

Для целей оценки объекта капитального строительства это актуально и в том случае, если наличие или отсутствие инженерных коммуникаций является ценообразующим фактором модели оценки кадастровой стоимости жилых блоков, как в вышеуказанном примере сельских населенных пунктов Новосибирской области.

Помимо достоинств, у этой модели оценки жилых блоков есть и отрицательные стороны. Они заключаются в следующем:

– в случае обобщения информации о жилых блоках и земельных участках под ними, усложняется структура объекта учета, а значит, информация о нем в большей степени подвержена устареванию, неточностям, ошибками и прочим искажениям. Этот компонент может быть сведен к минимуму лишь со временем,

когда понятие ЕОН прочно войдет в гражданский оборот;

– в 2014 году Арбитражным судом Вологодской области было проведено обобщение судебной практики по теме «Проблемные вопросы, возникающие по спорам, связанным с определением кадастровой стоимости земельных участков». Одной из проблем, которые указал судебный орган, была следующая: «Сведения, внесенные в кадастр относительно вида разрешенного использования, должны соответствовать фактическому использованию земельного участка и учитывать функциональное назначение расположенных на нем объектов недвижимости. Установление вида разрешенного использования является необходимым условием для правильного определения кадастровой стоимости» [75]. Это актуально постольку, поскольку в настоящее время [77] применяется условное разделение территории на оценочные зоны для целей государственной кадастровой оценки земельных участков [47].

Таким образом, следует признать такой недостаток подхода к оценке жилого блока в составе ЕОН, как вероятность наличия несоответствия между потенциальными составляющими ЕОН. В этом случае, по нашему мнению, имеющиеся зоны оценки могут подвергнуться коррекции. С учетом жилого назначения ДБЗ и при отсутствии признаков самовольной застройки, по нашему мнению, такие объекты должны быть отнесены к группе, соответствующей фактическому использованию объекта капитального строительства.

Однако само по себе наличие этой проблемы говорит о том, что нужен административный и финансовый ресурсы для ее решения;

– еще одним недостатком исследуемой модели является сложность в подборе объекта-аналога. Жилые блоки составляют большой блок застройки в городах, и еще больший – в селах. Однако массовости в информации о сделках наблюдать невозможно: информация о предложениях на рынке жилых блоков является, исходя из опыта, полученного при выполнении данной работы, весьма ограничена. Небольшое содержание, а частично – ее отсутствие, скажется на оценке ЕОН в большей степени, чем при сборе информации о двух компонентах – земельных участках и жилых блоках [9]. От этого напрямую зависит качество проводимых

работ и достоверность полученных результатов. Но о хорошо развитом, стабильно функционирующем рынке ЕОН, оценщик сможет получить информацию лишь спустя продолжительное время после установления и развития такого рынка [22].

Таким образом, используемая на сегодняшний день модель оценки объектов капитального строительства в Новосибирской области с учетом элиминирования факторов, касающихся земельных участков, по своей сути отражает предлагаемую модель оценки ЕОН. Именно поэтому автор не апробировал указанную модель в диссертационной работе.

Модель 3 (таблица 17): модель оценки жилых блоков с учетом коэффициента зависимости от характеристик земельного участка.

Эта модель также не предполагала сбора и группировки сведений [36]. Правил для оценки объектов капитального строительства не существует. В связи с этим выбор подхода их оценки для Новосибирской области в 2012 году был осуществлен с учетом следующего алгоритма. Оценщик, исходя из профессиональных суждений, осуществил группировку объектов капитального строительства с учетом их целевого использования и вида. Затем было обосновано использование для каждой группы того или иного подхода к оценке [45].

Преобладающим подходом к оценке жилой недвижимости в Новосибирской области является сравнительный подход. Такая же тенденция актуальна для всех регионов России [60]. И, несмотря на различия процедур оценки земельных участков и объектов строительства на них, для объектов, используемых в качестве жилых, характерно определенное сходство. Их оценка зависит от объектов-аналогов [76].

В этом заключается достоинство использования метода оценки жилых блоков и земельных участков под ними отдельно, но с учетом влияния друг друга. Поиск объектов-аналогов и сделок, объектами которых являются жилые блоки, в каждой из групп в Новосибирской области затруднен в связи с отсутствием единого подхода к жилым блокам и с небольшой численностью спроса и предложения жилых блоков на рынке недвижимости. При этом при сборе информации об объектах следует учитывать различия в разрешенном использовании, площади и

иных характеристиках земельного участка, что в еще большей степени затрудняет произведение достоверной рыночной и кадастровой оценки.

При рассмотрении стоимости жилого блока в отрыве от стоимости земельного участка оценщик отходит от принципа единства судьбы жилого блока и земельного участка. В этом случае предполагается ситуация, где собственник блока не является собственником земельного участка и не может продать его одновременно с земельным участком [47]. Оценивая свой объект по рыночной стоимости, он заведомо уменьшает стоимость объекта на величину влияния фактора наличия зарегистрированного права собственности на земельный участок. Тогда для целей кадастровой оценки кадастровая стоимость жилого блока после массовой оценки должна быть скорректирована на указанный выше фактор формула (5)

$$K_{СЖБ} = K_{СЖБ1} - N, \quad (5)$$

где $K_{СЖБ}$ - кадастровая стоимость жилого блока;

$K_{СЖБ1}$ - кадастровая стоимость жилого блока, полученная по результатам после массовой оценки;

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

То есть площадь земельного участка является одним из ценообразующих факторов, влияющих на стоимость жилого блока. Но, во-первых, этот фактор субъективен и зависит от предпочтений покупателя. Во-вторых, установить фактор N , согласно формуле (5), можно лишь в условиях, когда определена та площадь земной поверхности, которая относится к придомовой территории жилого блока: земельный участок или часть земельного участка. Однако на практике встречаются случаи, когда границы земельного участка не сформированы и площадь не определена (как ранее учтенная) [66].

Так, в 120 рассмотренных нами случаях (анализ приусадебных участков жилых блоков на территории Новосибирской области) право на земельный уча-

сток не зарегистрировано в 25 случаях (20,8 %), из них земельные участки не стоят на государственном кадастровом учете в 17 случаях (14,2 %). Более подробно структура распределения прав на земельный участок описана в таблице 18.

Таблица 18 – Структура распределения прав на земельные участки (их доли) под жилыми блоками в Новосибирской области

Право на земельный участок	В г. Новосибирске		В городских населенных пунктах и рабочих поселках Новосибирской области		В сельских населенных пунктах Новосибирской области	
	Количество случаев	Процентное соотношение, %	Количество случаев	Процентное соотношение, %	Количество случаев	Процентное соотношение, %
Доля в праве общей долевой собственности на земельный участок	28	70,0	14	35,0	11	27,5
Право собственности на отдельный земельный участок	1	2,5	20	50,0	20	50,0
Право аренды	1	2,5	0	0,0	0	0,0
Право на земельный участок не оформлено, из них:	10	25,0	6	15,0	9	22,5
– стоят на государственном кадастровом учете (ГКУ)	3	7,5	3	7,5	2	5,0
– не стоят на ГКУ	7	17,5	3	7,5	7	17,5
Итого	40	100,0	40	100,0	40	100,0

По нашему мнению, установить площадь земельных участков, и, как следствие, их степень влияния на кадастровую стоимость жилых блоков, не стоящих на государственном кадастровом учете, не представляется возможным.

В этом случае, по нашему мнению, за площадь земельного участка следует принимать минимальную площадь земельного участка [29] с учетом строительных норм [49]. Указанный Свод правил определяет минимальные и максимальные размеры площадей земельных участков под жилыми блоками в ДБЗ, а для целей проведения расчетов кадастровой стоимости их следует усреднить.

Тогда минимальная площадь земельного участка [48]:

– в г. Новосибирске может составлять 60–100 м². Площадь земельного участка для целей моделирования при расчете кадастровой стоимости производится исходя из средней величины – 80 м²;

– в городских населенных пунктах Новосибирской области (в средних и малых городах) может составлять 60–100 м². Площадь земельного участка для целей моделирования при расчете кадастровой стоимости производится исходя из средней величины – 80 м²;

– в рабочих поселках Новосибирской области (в новых и развивающихся поселках, в пригородной зоне городов любой величины) может составлять 200–400 м². Площадь земельного участка для целей моделирования при расчете кадастровой стоимости производится исходя из средней величины – 300 м²;

– в сельских населенных пунктах Новосибирской области (в новых или развивающихся поселках в пригородных зонах городов любой величины) может составлять 400–600 м². Площадь земельного участка для целей моделирования при расчете кадастровой стоимости производится исходя из средней величины – 500 м².

Описываемая модель кадастровой оценки жилых блоков, расположенных в Новосибирской области, с учетом корректировки на влияние параметров земельного участка, также имеет достоинства и недостатки. К преимуществам его относятся:

– в части законодательных актов не предусмотрено обязательное следование жилого блока судьбе земельного участка, на котором он расположен.

Вопрос о необходимости внедрения понятия ЕОН является остро дискуссионным последнее десятилетие. Следовательно, и вопросов применения его как

группы объектов классификации недвижимости для целей оценки также много. Рассмотрение объектов как отдельных – уже сформировавшаяся практика ГКН и системы государственной регистрации прав на нее в России.

Отсутствие необходимости внедрять новые понятия и совершать «революцию» является достоинством предлагаемой модели в сравнении с моделью оценки жилого блока как ЕОН;

– ранее уже упоминалось достоинство модели, связанное с облегчением поиска объектов-аналогов для кадастровой оценки отдельно для жилых блоков и земельных участков под ними;

– в рамках работы над настоящей работой, было проведено исследование, целью которого было установление соотношения правовых статусов собственника жилых блоков, расположенных на территории Новосибирской области, по отношению к земельному участку.

На базе предлагаемой модели возможно оценить кадастровую стоимость жилого блока в случае, когда право собственности на долю или весь земельный участок под ним не принадлежит одному лицу.

Помимо определившегося круга достоинств модели кадастровой оценки жилых блоков с учетом корректировки на кадастровую стоимость земельного участка, имеются недостатки:

– каждая из описанных процедур массовой оценки земельных участков и объектов капитального строительства является отдельным процессуальным действием [30]. Каждая требует затрат на оценку, привлечения дополнительных трудовых ресурсов, заключения договоров на оказание оценочных услуг и поддержание работоспособного состояния баз данных и программ совершенствования массовой оценки объектов недвижимости. Кроме того, требуется дополнительная операция по коррекции кадастровых стоимостей, которая также требует ресурсов. Эта модель более затратная в материальных и трудовых ресурсах в сравнении с моделью оценки жилых блоков и земельных участков, как ЕОН, поскольку объектов в нем два, а не один;

– указанная модель не требует обобщения данных о сооружениях, относя-

щихся к объекту и являющихся частью инженерных коммуникаций, обслуживающих жилой блок. Более того, указанные сооружения вовсе не фигурируют в оценке жилого блока;

– указанная модель предполагает отсутствие норматива площади земельного участка под жилым блоком [32]. Такие нормативы предположительно устанавливаются Правилами землепользования и застройки [15] соответствующих территорий. Но в нарушение последних, земельный участок может быть слишком большим или слишком маленьким. Отсюда – его кадастровая стоимость может либо превысить кадастровую стоимость жилого блока, либо быть очень незначительной. В обоих случаях проблема решается за счет приближения площади земельного участка под жилым блоком к усредненному размеру земельного участка на данной территории. Но указанную процедуру необходимо разработать и внедрить в установленном законом порядке, а затем проводить систематический мониторинг изменений. Это также требует дополнительных затрат.

Таким образом, предлагаемая модель включает в себя используемые на сегодняшний день элементы массовой кадастровой оценки объектов капитального строительства и земельных участков. Но в отличие от используемых моделей кадастровой оценки, она является залогом более справедливого налогообложения объектов недвижимости.

Рыночная и, как следствие, государственная кадастровая оценка [38] жилого блока всегда учитывает параметры земельного участка (правовой статус, площадь, категории земель, разрешенное использование и прочее) [31]. Чтобы получить «чистую» кадастровую стоимость жилого блока, его кадастровую стоимость следует скорректировать на кадастровую стоимость земельного участка под ним.

При использовании любого подхода кадастровая стоимость объекта капитального строительства, зафиксированная в ГКН, должна учитывать произведенные реконструкции этого объекта.

Одной из причин, по которым реконструируемые объекты не ставятся на кадастровый учет, является увеличение кадастровой стоимости жилого объекта. В результате изменения параметров объекта капитального строительства при рекон-

струкции изменяется значение ценообразующих факторов, влияющих на значение кадастровой стоимости (в сторону увеличения). Речь идет о таких факторах, как:

- материал наружных стен;
- год ввода здания в эксплуатацию после завершения его строительства, или год завершения данного строительства.

Так, например, в 61 (из 80, представивших публично отчеты об оценке объектов капитального строительства) субъектах РФ, существуют объекты многоквартирной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки, модели кадастровой оценки которых содержат ценообразующий фактор «год постройки» [60].

Законодательно установлено [52], что кадастровые сведения о годе ввода здания в эксплуатацию должны соответствовать данным разрешения на ввод в эксплуатацию такого здания. При отсутствии разрешения на ввод здания в эксплуатацию в сведениях ГКН указывается год строительства здания. Так, здание учитывается в ГКН по году строительства, без учета произведенной реконструкции, что означает уменьшение его стоимости. Указанное правило не соответствует принципу справедливости при производстве государственной кадастровой оценки. Такая же тенденция наблюдается в учете сведений о материалах стен. Они фиксируются в ГКН без указания изменений материала наружных стен здания (кирпич, бетон, прочий камень, деревянный, деревянно-каменный, металлический, прочий) в результате реконструкции. Для целей моделирования кадастровой стоимости эти сведения являются ценообразующими факторами, а значит, они влияют на кадастровую стоимость объекта.

По мнению автора, при производстве реконструкции, одновременно с внесением изменений в сведения об объекте недвижимости, в ГКН следует вносить сведения о проценте выполненной реконструкции, а также о параметрах объекта недвижимости (его части) после реконструкции. В формуле расчета кадастровой стоимости объекта эти проценты также следует рассчитывать соразмерно.

Так, кадастровая стоимость объекта капитального строительства, фиксируемая в ГКН, хотя и учитывает модель определения кадастровой стоимости жилого блока в том или ином регионе (в соответствии с географической классификацией),

но при наличии реконструкции должна меняться. В этом случае кадастровая стоимость жилого блока исчисляется по формуле (6):

$$KC_{жб} = \frac{KC_i \cdot K_i + KC_r \cdot K_r}{100}, \quad (6)$$

где KC_i – кадастровая стоимость, определенная исходя из года завершения строительства (до реконструкции);

KC_r – кадастровая стоимость, определенная исходя из года реконструкции;

K_i, K_r - доли построенных элементов здания до и после реконструкции, в %.

Модель 4 (таблица 17): Модель оценки жилых блоков с использованием коэффициента сблокированности.

Эта модель также не подразумевает сбора и группировки данных, отличных от тех, которые предложены в отчете 2012 года [44].

Модель оценки базируется на технике парного сравнения цен сделок [7]. Сущность ее заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения [7].

Используемую поправку автор назвал коэффициентом сблокированности. То есть, для оценки кадастровой стоимости жилых блоков предлагается использовать факторы, применяемые к индивидуальным жилым домам. Полученный показатель стоимости умножать на некоторую усредненную величину (коэффициента сблокированности). В этом случае кадастровая оценка всего ДБЗ будет оцениваться как сумма кадастровых стоимостей жилых блоков в нем [33].

Следует отметить, что при применении любого из перечисленных подходов, для осуществления кадастровой оценки весь массив объектов следует подвергнуть классификации, исходя из территориального признака. В части подходов его планируется изменить, а в части – рассмотреть таким, как он предложен в Отчете

[44]. Эта модель апробирована в диссертационной работе.

2.4 Основные выводы по разделу

Выводы по второму разделу:

- расширена существующая классификация жилых объектов недвижимого имущества, включившая в себя ДБЗ и жилые блоки в них;
- в кадастровом учете должны учитываться связь жилого блока и ДБЗ как целого и его части, а также единство судьбы жилого блока и земельного участка под ними;
- кадастровому учету ДБЗ и жилой блок в нем подлежат как жилое здание и помещение в нем. Жилой блок - это своего рода «вторичный объект» по отношению к ДБЗ для целей ГКН и регистрации прав на недвижимое имущество. К общим для нескольких жилых блоков элементам в ДБЗ должен применяться режим совместного использования;
- жилые блоки в ДБЗ должны подлежать государственному кадастровому учету без предварительного и совместного с ними учета ДБЗ;
- недопустимо нахождение одного жилого блока на приусадебном участке другого жилого блока. Приоритет в ограничении прав должен отдаваться тому, чей объект был признан возникшим ранее. В общем случае, речь идет о дате создания, затем – о постановке на государственный кадастровый учет. Частности должны регулироваться в судебном порядке;
- автором обоснована разработанная модель государственного кадастрового учета жилого блока как индивидуального жилого дома и земельных участков под каждым домом.

Предложены и обобщены в таблице 16 процедуры формирования ДБЗ, жилых блоков в нем и земельных участков под ними.

В отношении модели формирования ДБЗ и жилых блоков в них следует использовать смешанный правовой режим: должны применяться как нормы, относимые к домам индивидуальной жилой застройки, так и нормы, касающиеся мно-

гоквартирных жилых домов;

– ДБЗ и жилые блоки в них также могут подлежать государственному кадастровому учету как ЕОН при одновременном соблюдении следующих условий:

– право собственности на жилой блок и земельный участок под ним принадлежат одному лицу;

– в ГКН имеются сведения обо всех элементах ЕОН, в случае, если они не ставятся на государственный кадастровый учет одновременно;

– из разработанных четырех моделей кадастровой оценки жилых блоков в ДБЗ на сегодняшний день могут быть апробированы и использованы только две: модель оценки жилых блоков как новых объектов и модель оценки жилых блоков с использованием коэффициента сблокированности.

3 АПРОБАЦИЯ МОДЕЛЕЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ И ЖИЛЫХ БЛОКОВ В НИХ

3.1 Апробация модели кадастровой оценки домов блокированной застройки и жилых блоков в них, с использованием коэффициента сблокированности

Апробация модели включает в себя получение коэффициентов (по группам) и проверку модели [89].

Получение коэффициента было основано на предположении о том, что статус ДБЗ следует приравнивать к статусу индивидуальных жилых домов: было выполнено сравнение рыночной стоимости (стоимости предложения) индивидуальных жилых домов и ДБЗ, аналогичных друг другу и сравнимых друг с другом (рисунок 6).

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{РС дбз}} = K_{\text{сбл}} \cdot \boxed{\text{РС ижд}} \\
 \quad \quad \quad \underline{=} \quad \quad \quad \underline{=} \\
 \boxed{\text{КС дбз}} = K_{\text{сбл}} \cdot \boxed{\text{КС ижд}}
 \end{array}$$

Рисунок 6 – Соотношение рыночной стоимости (РС) и кадастровой стоимости (КС) индивидуальных жилых домов и ДБЗ

В работе был проведен анализ соотношения кадастровых стоимостей жилых блоков в ДБЗ в различных административно-территориальных единицах Новосибирской области. При этом была рассмотрена классификация, в соответствии с которой территория Новосибирской области разделена на четыре группы в соответствии с группировкой, предложенной в Отчете [44] (таблице 7):

- объекты на территории города Новосибирска (первая группа);
- наиболее крупные и экономически обеспеченные города и поселки городского типа Новосибирской области (вторая группа);

– наименее крупные и экономически обеспеченные города и поселки городского типа Новосибирской области (третья группа);

– объекты на территории сельских населенных пунктов Новосибирской области (четвертая группа).

При произведении анализа автор исходил из следующих допущений:

– сравниваемые индивидуальный жилой дом и жилой блок в ДБЗ имеют одинаковый комплекс инженерных коммуникаций (например, оба имеют центральный водопровод, центральную канализацию, отопление объектов централизованно, оснащены электричеством и телефоном, или иную равную совокупность инженерных коммуникаций);

– процент завышения (или занижения) действительной рыночной средней цены объекта (жилого блока или индивидуального жилого дома) примерно одинаков во всех объектах;

– земельные участки в собственности под каждой парой сравниваемых объектов имеют равную величину;

– права собственности на все объекты оформлены в надлежащем виде;

– техническое состояние объекта ухудшается равномерно с течением времени и объект не используется для целей, не связанных с проживанием в нем.

С учетом того, что модель оценки базируется на технике парного сравнения цен сделок, предложена поправка в цену предложения [7].

Поскольку сбор информации о рыночной цене объекта выполнялся не в разных условиях, то результаты нельзя считать одинаково надежными, измерения являются неравноточными. Мерой сравнения результатов при неравноточных измерениях, т.е. мерой относительной ценности полученных неравноточных результатов является вес результата измерения. Вес выражает степень доверия, оказываемого данному результату по сравнению с другими результатами. Чем надежнее результат, тем больше его вес [40].

Весовое среднее применялось для нахождения коэффициента сблокированности по каждой группе объектов. Алгоритм вычислений применялся нижеследующий.

Выборка объектов, подвергшихся анализу, была произведена в 2015 году. Произведено сравнение 320 объектов в Новосибирской области (160 – ДБЗ и 160 – индивидуальных жилых домов).

При поиске вариантов-аналогов для сравнения в некоторых случаях возникали сложности, и найти максимально приближенный по основным параметрам объект-аналог не представлялось возможным. Для объектов-аналогов были предъявлены следующие требования:

- единственный параметр, которому должны были удовлетворять объекты-аналоги – это расположенность на одной улице одного населенного пункта;

- по трем основным параметрам (площадь, год постройки, материал стен) нами были введены шкалы приведения к сопоставимым величинам стоимости 1 м² жилого блока и 1 м² индивидуального жилого дома – аналога жилого блока.

Автором представлены шкалы, корректирующие рыночную стоимость индивидуальных жилых домов. Они были составлены в отношении:

- года постройки. Шкала коэффициентов (таблица 19) предусматривает вариант, когда год постройки жилого блока является более ранним по отношению к году постройки индивидуального жилого дома – объекта аналога, и когда он более поздний.

Таблица 19 – Шкала коэффициентов года постройки (Кгп)

Параметры исчисления	Количество лет между постройками, годы							
	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	более, чем 70
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЖБ построен раньше ИЖД	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3
ЖБ построен позже ИЖД	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7

В первом случае за каждые 10 лет разницы между годами постройки сравниваемых объектов применялся понижающий стоимость коэффициент: стоимость

объекта-аналога «снижается», поскольку больший физический износ повлиял бы на снижение цены объекта капитального строительства. Во втором случае, напротив, стоимость объекта-аналога «повышается»;

– общей площади объекта. В шкале коэффициентов (таблица 20) наблюдается две тенденции: когда применяются понижающие коэффициенты, и когда применяются повышающие коэффициенты.

Таблица 20 – Шкала коэффициентов площади (Кпл)

Параметры исчисления	Разница в площади между постройками, м ²									
	0-20	20-40	40-60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	более 180
ЖБ меньше ИЖД	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1
ЖБ больше ИЖД	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9

Первый случай относится к ситуациям, когда площадь индивидуального жилого дома больше площади жилого блока. Предполагается, что если бы площадь индивидуального жилого дома была меньше, то и стоимость его уменьшилась бы. Автор считает, что понижать коэффициент на 0,1 следует через каждые 20 м² разницы в площадях объектов. Когда площадь индивидуального жилого дома меньше площади жилого блока, применяется повышающий коэффициент.

– материала стен. Шкала коэффициентов материала стен постройки показана в таблице 21.

Таблица 21 – Шкала коэффициентов материала стен постройки (Кмс)

Параметры исчисления		ИЖД		
		Кирпичный	Деревянный	Иные материалы
ЖБ	Кирпичный	1,00	1,15	1,3,
	Деревянный	0,85	1,00	1,15
	Иные материалы	0,70	0,85	1,00

Разумеется, что в условиях континентального климата, присущего Новосибирской области, кирпичным, деревянным и иным (пеноблоки, сибит, и прочее) материалам будет отдаваться неодинаковое предпочтение. Так, из результатов анализа оценщиков, составлявших Отчет [44], следует, что такое соотношение имеет различие в 15 % от менее предпочтительного к более предпочтительному материалу. Наиболее предпочтительный материал стен – кирпичные стены, затем – деревянные стены, остальные материалы пользуются примерно одинаковым спросом. Материал стен, безусловно, влияет на стоимость объекта капитального строительства, потому как материалы имеют разную скорость физического износа и теплопроводность.

Коэффициент K , предложенный автором, предназначен для корректировки рыночной стоимости индивидуального жилого дома, формула (7)

$$K = K_{гп} \cdot K_{пл} \cdot K_{мс}, \quad (7)$$

где $K_{гп}$ – коэффициент года постройки (таблица 19);

$K_{пл}$ – коэффициент площади постройки (таблица 20);

$K_{мс}$ – коэффициент материала стен постройки (таблица 21).

По своему назначению коэффициент K необходим для максимального приближения стоимости объектов-аналогов друг к другу.

Для получения стоимости 1 м² индивидуального жилого дома в сопоставимых со стоимостью 1 м² жилого блока (исходного объекта) величинах, применялась формула (8), предложенная автором

$$C_{1 \text{ кв.м. ИЖД}} = \frac{C_{1 \text{ кв.м. ИЖД}} \cdot K}{S_{ЖБ}}, \quad (8),$$

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

$C_{ИЖД}$ – стоимость индивидуального жилого дома до корректировки величин;

K – коэффициент корректировки рыночной стоимости индивидуального жилого дома;

$S_{\text{ЖБ}}$ – площадь жилого блока (исходного объекта).

В связи с неравноточностью измерений и возможными погрешностями, автором введены весовые значения, представленные в таблице 22.

Таблица 22 – Распределение веса значения в зависимости от наличия корректировок

Наличие корректировок	0	1	2	3
Вес	1,0	0,9	0,8	0,7

Под наличием корректировок подразумевается количество коэффициентов (года постройки, площади, материала стен), которые корректировали рыночную стоимость для целей приведения стоимостей к соизмеримым величинам.

Коэффициент заблокированности исчислялся по формуле (9)

$$K_{\text{сб}} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{C_{1\text{кв.м.ЖБ}} P}{C_{1\text{кв.м.ИЖД}}}{P_n}, \quad (9)$$

где $K_{\text{сбл}}$ – коэффициент заблокированности;

$C_{1\text{ кв.м. ИЖД}}$ – стоимость 1 м² жилого блока;

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

P – вес результата измерения;

n – количество измерений, во всех группах равное 40.

Далее были произведены вычисления среднего значения показателя по каждой группе [27], они отражены в таблице 23.

Таблица 23 – Величины коэффициента сблокированности на территории Новосибирской области

Номер группы	Величины коэффициента сблокированности
1	0,85
2	0,96
3	0,98
4	0,93

В среднем по Новосибирской области величина этого коэффициента равна 0,93.

Математическое ожидание случайной величины и разброс случайной величины по группам представлены в таблице 24.

Таблица 24 – Математическое ожидание случайной величины и разброс случайной величины по группам

Номер группы	Математическое ожидание случайной величины	Разброс случайной величины
1	0,73	0,16
2	0,80	0,07
3	0,84	0,06
4	0,79	0,12

В ходе исследования получены – следующие выводы:

- коэффициенты для каждой из четырех выделенных групп составляют величину, меньшую 1 (таблица 24). Следовательно, жилые блоки на территории Новосибирской области стоят меньше аналогичных индивидуальных жилых домов;
- встречаются объекты, где стоимость 1 м² жилого блока превышает величину стоимости 1 м² индивидуального жилого дома. Однако при вычислении среднего значения, фактор не оказывается решающим для получения результата;

– встречаются объекты, в которых стоимость 1 м² индивидуального жилого дома превышает величину стоимости 1 м² жилого блока в два раза. Но это также не оказывается решающим для вычисления результата.

Была произведена проверка полученных данных. Собрана информация о 40-ка объектах: в каждой группе по 10 объектов (10 – индивидуальных жилых домов). Их кадастровая стоимость была получена исходя из формулы, предложенной в Отчете [44] для вычисления кадастровой стоимости индивидуальных жилых домов. Полученная стоимость была скорректирована [65] на коэффициент заблокированности. Произведено сравнение рыночной стоимости и полученной кадастровой стоимости [10] жилого блока с учетом коэффициента заблокированности по следующим объектам:

– объекты в г. Новосибирске (группа 1): 10 объектов (территориально) соответствуют десяти районам города Новосибирска;

– объекты в группе 2: расположены относительно предполагаемого центра города в указанных в таблице 25, направлениях (за центр здесь и далее условно принят дом по адресу г. Новосибирск, улица Красный проспект, 34, где находится Мэрия г. Новосибирска);

Таблица 25 – Распределение объектов группы 2 выборки по направлениям

Направление	Количество объектов оценки
Северо-восточное и восточное направление	3
Южное направление и юго-западное направление	4
Западное направление	3

– объекты в группе 3: расположены относительно предполагаемого центра города в указанных в таблице 26, направлениях;

Таблица 26 – Распределение объектов группы 3 выборки по направлениям

Направление	Количество объектов оценки
Северное и северо-восточное направление	3
Юго-восточное и южное направление	4
Юго-западное и западное направление	3

– объекты в группе 4: расположены относительно предполагаемого центра города в указанных в таблице 27, направлениях.

Таблица 27 – Распределение объектов группы 4 выборки по направлениям

Направление	Количество объектов оценки
Северное направление	2
Северо-восточное и восточное направление	2
Южное и юго-западное направление	3
Западное направление	3

Таким образом, объекты проверки распределены по территории Новосибирской области относительно равномерно.

Затем для исследуемых объектов было произведено сравнение следующих величин [27]:

- рыночной стоимости жилого блока (принят за единицу);
- кадастровой стоимости жилого блока, исчисленной по формуле [35] с учетом коэффициента заблокированности;
- кадастровой стоимости жилого блока в соответствии с данными ГКН.

Результаты представлены в таблице 28.

Таблица 28 – Проверка адекватности модели оценки жилых блоков с использованием коэффициента сблокированности

Показатель	г. Новосибирск	г. Бердск, г. Искитим, г. Куйбышев, г. Обь, г. Карасук, г. Татарск, г. Тогучин, г. Болотное, г. Черепаново, пгт Коченено	пгт Сузун, пгт Маслянино, пгт Ордынское, пгт Колывань, пгт Чаны, пгт Мошково, г. Каргат, пгт Краснозерское, пгт Станционно-Ояшкинский	Сельские населенные пункты
Рыночная стоимость (цена предложения)	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 сблокированности к рыночной стоимости	0,96	0,99	0,99	0,97

Таблица наглядно демонстрирует, что полученная кадастровая стоимость в среднем близка к рыночной стоимости, а, кроме того, она ближе к рыночной стоимости, чем кадастровая стоимость объекта, значащаяся в ГКН [18].

Таким образом, проверка адекватности модели вычисления кадастровой стоимости с использованием коэффициента сблокированности произведена успешно, и модель можно считать состоятельной.

3.2 Апробация модели кадастровой оценки жилых блоков как новых объектов

Апробация настоящей модели также включила в себя получение результатов и их проверку.

На этапе подготовки к апробации модели предполагалось, что факторы, влияющие на рыночную цену жилых блоков и факторы, влияющие на цену индивидуальных жилых домов на территории Новосибирской области, не могут быть идентичны в связи с инженерно-техническими и правовыми различиями этих объектов. В связи с данным утверждением целью исследования является опровержение или установление верности этого предположения.

Сведения о факторах, влияющих на кадастровую оценку индивидуальных жилых домов представлены ООО «Группа комплексных решений» (г. Нижний Новгород) в рамках подготовки Отчета [44].

Были исследованы факторы, актуальные для моделирования кадастровой оценки жилых блоков на территории Новосибирской области. Моделирование включило четыре этапа:

- сбор информации об объектах и их характеристики [69];
 - анализ факторов, влияющих на цену жилых блоков и составление модели, подходящей для массовой оценки жилых блоков на территории Новосибирской области;
 - применение выбранной модели оценки [7] сравнительного анализа сделок.
- На этом этапе было произведено сопоставление факторов, влияющих на цену жилых блоков и факторов, влияющих на цену индивидуальных жилых домов на территории Новосибирской области [69];
- непосредственное получение результатов.

На первом этапе был собран массив данных о цене предложений жилых блоков в городе Новосибирске, рабочих поселках и городах, сельских населенных пунктах Новосибирской области. Сбор информации проводился путем опроса, осмотра объектов на местности и анализа информации об объекте в ГКН. Выбор-

ка включала 120 жилых блоков – объектов без измененных характеристик помещений (перепланировка, реконструкции и прочее).

Объекты сгруппированы по территориальному признаку в следующие группы:

- жилые блоки, расположенные в г. Новосибирске;
- жилые блоки, расположенные в сельских населенных пунктах;
- жилые блоки, расположенные в иных населенных пунктах.

Исследовались заданные характеристики [26] жилых блоков, представленные в таблице 29. Набор указанных характеристик был получен путем анализа факторов, влияющих на кадастровую стоимость индивидуальных жилых домов в различных регионах Российской Федерации.

Таблица 29 – Исследуемые характеристики жилых блоков в Новосибирской области

Характеристики ЖБ	Формат результатов данных о ЖБ							
1	2							
1 Рыночная стоимость (цена предложения), руб.	Числовое значение							
2 Текущий статус ЖБ	Доля в праве собственности на ИЖД				Квартира в многоквартирном доме			
3 Текущий статус ЗУ	Доля в праве собственности			Не оформлен		Самостоятельный ЗУ		
4 Район города (для г. Новосибирска)	Дзержинский	Центральный округ	Первомайский	Октябрьский	Ленинский	Советский	Калининский	Кировский
5 Количество лет здания на 2015 год, лет (аналог фактора «год постройки»)	Числовое значение							

Продолжение таблицы 29

1	2							
6 Материал стен	Кир- пич- ный	Кар- касно- засып- ной	Дере- вян- ный	Шла- коб- лоч- ный	Пе- нобл оч- ный	Си- бит- ный	Руб- ле- ные	Бе- тон
7 Площадь ЖБ, м ²	Числовое значение							
8 Площадь земельного участка, м ²	Числовое значение							
9 Этажность	Числовое значение							
10 Численность населения в районе, чел.	Числовое значение							
11 Среднемесячная заработная плата в районе, рублей в месяц	Числовое значение							
12 Статус населенного пункта (НП)	столица субъекта							
13 Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта (для населенных пунктов кроме г. Новосибирска), км	Числовое значение							
14 Наличие в НП остановок общественного транспорта	Есть							
15 Наличие в НП общеобразовательной школы	Есть							
16 Наличие в НП магазина	Есть							
17 Наличие в НП вблизи (до 1 км) водного объекта	Есть	город	село	де- ревня	стан- ция	рабочий поселок		
18 Наличие в НП объектов культуры, в том числе религиозных объектов	Есть							

Продолжение таблицы 29

1	2	
19 Наличие в НП общественно-делового центра населенного пункта (бизнес-центров)	Есть	
20 Наличие в ЖБ центрального электроснабжения	Есть	
21 Наличие в ЖБ центрального теплоснабжения	Есть	
22 Наличие в ЖБ центрального газоснабжения	Есть	Нет
23 Наличие в ЖБ центрального водоснабжения	Есть	Нет
24 Наличие в ЖБ центральной канализации	Есть	Нет
25 Наличие дороги с твердым покрытием к ЖБ	Есть	Нет
26 Наличие риэлтерской наценки на стоимость здания (6 % от стоимости)	Есть	Нет
27 Наличие необходимости у продавца в срочной продаже	Есть	Нет

На втором этапе был проведен анализ и выполнена обработка данных, а затем – моделирование кадастровой оценки жилых блоков в Новосибирской области. Расчет в целях обработки данных и моделирования осуществлялся с использованием программного обеспечения MatLab [1]. Для получения аналитического выражения стоимости жилых блоков исходные данные были представлены в виде системы линейных уравнений. В качестве неизвестных величин были использованы коэффициенты влияния факторов, то есть мера, определяющая, насколько

сильно каждый из факторов влияет на итоговую стоимость. Решение системы уравнений выполнялось по методу наименьших квадратов.

Собранные по объектам данные проходили следующую предварительную обработку: формализацию и нормирование. Для нечисловых параметров, типа «есть» и «нет», формализация выполнялась простой заменой: «есть» - на «1», «нет» - на «0». Для материалов стен формализация проводилась путем замены на стоимость материалов стен, согласно средней рыночной цене за 1 м³ (таблица 30).

Таблица 30 – Способ формализации фактора «материал стен»

Материал стен	Состав материала	Стоимость материала на 1 м ³
Кирпичный	Кирпич	10 300
Каркасно-засыпной	Дерево доска + наполнитель	7 000
Деревянный	Дерево брус, сосна (с учетом поправки (усреднение) на материал, его усушку и его размеры	10 000
Шлакоблочный	Шлакоблок (полнотелый) 390x190x190 М 100-200	4 300
Пеноблочный		3 500
Сибитный		4 800
Рубленые	Лес-кругляк	8 500
Бетон		3 100

Большой разброс коэффициентов перед неизвестными (от 0 до нескольких миллионов) оказывает существенное влияние на погрешность решения систем линейных уравнений [23]. Для снижения погрешности вычислений, при использовании средств вычислительной техники из-за особенностей хранения чисел с плавающей точкой, было выполнено нормирование данных. Оно выполнялось путем поиска максимального элемента для каждого фактора среди всех объектов, таким образом, нормированные значения оказались лежащими в диапазоне от 0 до 1.

При этом параметры, имеющие несколько нечисловых значений (например, «Статус населенного пункта») были дифференцированы на несколько параметров типа «есть» и «нет» и далее формализованы по описанному выше алгоритму.

По результатам исследований были выявлены факторы (таблица 31), оказывающие влияние на рыночную стоимость жилых блоков. Именно они могли бы стать факторами, влияющими на кадастровую оценку. Кроме того, часть факторов были объединены в группы, чтобы упростить их применение.

Таблица 31 – Факторы, влияющие на рыночную стоимость жилых блоков в Новосибирской области

Фактор (группа факторов)		Краткое наименование фактора	Коэффициент влияния	
1		2	3	
1 Материал стен		М	k ₁	-0,0087990
2 Площадь жилого блока, м ²		S _{жб}	k ₂	0,5235428
3 Площадь земельного участка, м ²		S _{зу}	k ₃	-0,0466107
4 Численность населения в районе, чел.		Ч	k ₄	0,1023640
5 Среднемесячная заработная плата в районе, руб. / мес.		ЗП	k ₅	0,4197007
6 Расстояние от НП до столицы, км		Р	k ₆	-0,7608540
7 Наличие в НП вблизи (до 1 км) водного объекта		В	k ₇	0,0746585
8 Инженерные коммуникации	Наличие в ЖБ центрального тепло-снабжения	ИК	k ₈	0,1161149
	Наличие в ЖБ центрального газоснабжения		k ₉	0,0531529
	Наличие в ЖБ центрального водоснабжения		k ₁₀	0,0187848
9 Статус ЖБ – «квартира в многоквартирном доме»		П	k ₁₁	0,0799865
10 Статус ЗУ – «доля в праве собственности»		Н	k ₁₂	-0,0410513
11. Наличие в НП общественно-культурных центров	Наличие в НП объектов культуры, в том числе религиозных объектов	Нокц	k ₁₃	0,2235731
	Наличие в НП общественно-делового центра населенного пункта		k ₁₄	0,0489541

Продолжение таблицы 31

1		2	3	
12. Дополнительные факторы	Наличие необходимости у продавца в срочной продаже	В	k ₁₅	0,1156936
	Наличие риэлтерской наценки на стоимость здания (6 % от стоимости)	РН	k ₁₆	0,3805465
13. Свободный член		К		4200

Описание ценообразующих факторов представлено в таблице 32.

Таблица 32 – Описание ценообразующих факторов, влияющих на рыночную стоимость жилых блоков в Новосибирской области

Фактор	Тип кодирования	Значение ценообразующего фактора
1	2	3
Материал стен	Качественный – прокодированный	«кирпичный» = 10300, «каркасно-засыпной» = 7000, «деревянный» = 10000, «шлакоблочный» = 4300, «пеноблочный» = 3500, «сибитный» = 4800, «рубленый» = 8500, «бетон» = 3100
Площадь жилого блока, м ²	Числовой – непрокодированный	По умолчанию
Площадь земельного участка, м ²	Числовой – непрокодированный	По умолчанию
Численность населения в районе, чел.	Числовой – непрокодированный	По умолчанию
Среднемесячная заработная плата в районе, руб. / мес.	Числовой – непрокодированный	По умолчанию
Расстояние от НП до столицы, км	Числовой – непрокодированный	По умолчанию

Продолжение таблицы 32

1	2	3
Наличие в НП вблизи (до 1 км) водного объекта	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие в ЖБ центрального теплоснабжения	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие в ЖБ центрального газоснабжения	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие в ЖБ центрального водоснабжения	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Статус жилого блока – «квартира в многоквартирном доме»	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Статус земельного участка – «доля в праве собственности»	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие в НП объектов культуры, в том числе религиозных объектов	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие в НП общественно-делового центра населенного пункта (бизнес-центров)	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие необходимости у продавца в срочной продаже	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Наличие риэлтерской наценки на стоимость здания (6 % от стоимости)	Качественный – прокодированный	«да» = 1, «нет» = 0
Свободный член	Числовой – непрокодированный	По умолчанию

После выявления факторов, влияющих на кадастровую стоимость жилых блоков, была составлена линейная модель рыночной оценки жилых блоков в Новосибирской области, формула (10)

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

Важно отметить, что показатели ИК, $N_{OKЦ}$, ДФ (таблица 31) – это сумма коэффициентов влияния факторов, которые входят в группу факторов при наличии характеристики у жилого блока. Коэффициенты, соответствующие показателям Р, В, П, Н (таблица 31), учитываются в том случае, если соответствуют жилому блоку, в ином случае принимают значение «0».

Средняя относительная погрешность при использовании разработанной модели составила 13,81 % от рыночной стоимости объекта.

На третьем этапе было выполнено сравнение факторов, актуальных как для модели кадастровой оценки жилых блоков и факторов, так и для кадастровой оценки индивидуальных жилых домов (таблица 33).

Таблица 33 – Сравнение факторов, актуальных для кадастровой оценки индивидуальных жилых домов и жилых блоков в Новосибирской области

Фактор	ИЖД	ЖБ
Район г. Новосибирска	Да	Нет
Год постройки	Да	Нет
Размер площадей ИЖД или ЖБ	Да	Да
Материал стен	Да	Да
Размер площадей ЗУ	Да	Да
Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта	Да	Да
Численность населения в населенных пунктах	Да	Да
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта	Да	Да
Среднемесячная заработная плата в районе города, рублей в месяц	Нет	Да
Инженерные коммуникации	Нет	Да
Статус жилого помещения	Нет	Да
Статус земельного участка	Нет	Да
Наличие общественно-культурных центров в населенном пункте	Нет	Да
Дополнительные факторы (время продажи; риэлтерская наценка)	Нет	Да

Таким образом, факторы, влияющие на рыночную цену жилых блоков, и факторы, влияющие на цену индивидуальных жилых домов на территории Новосибирской области, не могут быть идентичны в связи с инженерно-техническими

и правовыми различиями этих объектов [11]. Следовательно, модели кадастровой оценки жилых блоков и индивидуальных домов должны отличаться.

Кроме того, становится очевидным различие статусов жилых блоков и приоритетность для потребителя статуса квартиры в многоквартирном доме, поскольку появляется набор следующих возможностей:

- возможность распоряжения жилым блоком без приоритетного права приобретения у соседа;
- возможность изменения параметров без разрешения соседа;
- возможность упрощенного изолированного подключения и использования инженерных коммуникаций.

Также становится очевидным избегание покупателем оформления земельных участков: наблюдается снижение окончательной величины рыночной стоимости жилого блока в результате влияния фактора «текущий статус земельного участка «доля в праве аренды» и «доля в праве собственности».

Результаты исследования дают основание утверждать, что покупатель оценивает характеристики земельного участка в комплексе с характеристиками жилого блока: «отсутствие» земельного участка положительно сказывается на стоимости жилого блока [1].

На этапе проверки был проведен сбор информации о 30 случайных объектах – по 10 в каждой группе.

Жилые блоки г. Новосибирска и сельских населенных пунктов аналогичны описанным в 3.1 (объекты, используемые при проверке). Для группы «жилые блоки, расположенные в иных населенных пунктах» было выбрано 10 объектов, удаленных (таблица 34) от предполагаемого центра города в разные стороны (за центр здесь и далее условно принят дом по адресу г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34, где находится Мэрия г. Новосибирска).

Таблица 34 – Распределение объектов группы «иные населенные пункты» выборки по направлениям

Направление	Количество объектов оценки
Северное и восточное направление	3
Южное направление	4
Западное направление	3

Для проверки этой модели автором было выполнено сравнение рыночной стоимости указанных жилых блоков и их сопоставляемых величин:

- рыночной стоимости;
- актуальной кадастровой стоимости, зафиксированной в ГКН;
- кадастровой стоимости, исчисленной по разработанной модели.

Результаты представлены в таблице 35.

Таблица 35 – Проверка адекватности модели оценки жилых блоков как новых объектов

Показатель	г. Новосибирск	Сельские населенные пункты	Иные населенные пункты
Рыночная стоимость (цена предложения)	1,00	1,00	1,00
Среднее отношение кадастровой стоимости, исчисленной по предложенной модели, к рыночной стоимости	0,78	1,07	1,13
Среднее отношение актуальной кадастровой стоимости к рыночной стоимости	0,78	0,66	0,56

В таблице 35 показано, что результаты кадастровой оценки, исходя из модели кадастровой оценки жилых блоков как новых объектов, ближе к рыночной стоимости, чем кадастровая стоимость этих объектов, зафиксированная в ГКН.

Резюмируя данные раздела, следует заключить, что и модель кадастровой оценки с использованием коэффициента сблокированности и модель кадастровой оценки жилых блоков как новых объектов, в большей степени отражают ситуацию на рынке, чем актуальная кадастровая стоимость, зафиксированная в ГКН.

Автор придерживается мнения о том, что модель кадастровой оценки жилых блоков как новых объектов в большей степени близка к реальности, чем модель кадастровой оценки с использованием коэффициента сблокированности. Это следствие содержания самой модели: она учитывает особенности указанного вида объектов недвижимости, а значит, в большей степени способна отразить динамику изменений стоимости объекта на рынке.

С другой стороны, модель кадастровой оценки с учетом коэффициента сблокированности позволяет скорректировать кадастровую стоимость жилых блоков при наличии уже имеющейся в ГКН информации о жилом блоке в ДБЗ для того, чтобы она была в большей степени близка к рыночной стоимости.

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 СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

г. – город;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГКН – государственный кадастр недвижимости;

ДБЗ – дом блокированной застройки;

ЕОН – единый объект недвижимости;

ИЖД – индивидуальный жилой дом;

ЖБ – жилой блок;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;

КС – кадастровая стоимость;

ЗУ – земельный участок;

пгт – поселок городского типа;

РС – рыночная стоимость.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антипов, И. Т. Моделирование массовой кадастровой оценки жилых блоков в домах блокированной застройки (на примере Новосибирской области) [Текст] / И. Т. Антипов, Д. В. Лысых, А. В. Трифанов // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 107–113.
2. Ахметьянова, З. А. Вещное право [Текст] : учебник / З. А. Ахметьянова. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
3. Белокрыс, А. М. Основы оценки стоимости недвижимости [Текст] : учеб. и практ. пособие / А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев, Т. Л. Олейник и др. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2004. – 263 с.
4. Бурлаченко, О. В. Земельный участок в системе недвижимого имущества [Текст] : автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Бурлаченко Олеся Владимировна. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.
5. Быстрова, О. Ю. Особенности постановки на кадастровый учет ОКС при реальном разделе, реконструкции или перепланировке [Текст] / О. Ю. Быстрова // Кадастр недвижимости. – 2014. – № 2 (35). – С. 35.
6. Варламов, А. А. Земельный кадастр [Текст] : учебник: в 6-ти т. Т.5: Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2008.– 265 с.
7. Васютинский, И. Ю. К вопросу о построении системы налогового бюджетирования в организации [Текст] / И. Ю. Васютинский // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 3. – С. 96–101.
8. Виноградов, Д. В. Экономика недвижимости [Текст] / Д. В. Виноградов. – Владимир: Владимир. гос. ун-т, 2007. – 252 с.
9. Власов, А. Д. Оценка рыночной стоимости земельных участков в условиях ограниченного рынка недвижимости [Текст] / А. Д. Власов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014 : X Междунар. выставка и науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Актуальные вопросы государственной регистрации прав, ведение ГКН и кадастровой деятельности»: сб. материалов в 2 т., Новосибирск, 8-18 апр. 2015 г.. – Новосибирск: СГГА, 2014. – Т. 2. – С. 35–41.

10. Гаврюшина, Н. В. Особенности постановки на государственный кадастровый учет жилых помещений, образованных в результате раздела [Текст] / Н. В. Гаврюшина, А. Л. Ильиных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014 : X Междунар. выставка и науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Актуальные вопросы государственной регистрации прав, ведение ГКН и кадастровой деятельности» : сб. материалов в 2 т., Новосибирск, 8-18 апр. 2015 г. – Новосибирск: СГГА, 2014. – Т. 2. – С. 129–134.

11. Гаврюшина, Н. В. Особенности кадастрового учета частей объектов недвижимости при заключении договора аренды [Текст] / Н. В. Гаврюшина // Вестник СГГА, 2013. – № 3 (23). – С. 40–45.

12. Гальченко, С. А. Формирование ГКН России на современном этапе [Текст] / С. А. Гальченко // Имущественные отношения в РФ. – 2010. – № 7 – С. 44–53.

13. Гладкий, В. И. Кадастровые работы в городах [Текст] / В. И. Гладкий. – Новосибирск: Наука, 1998. – 281 с.

14. Градостроительная хартия Содружества Независимых Государств [Текст] // Бюл. Междунар. договоров. – 2001. – № 5. – С. 3–10.

15. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. – № 1, ч. 1.– С. 16.

16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст] : федер. закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. – № 32. – С. 3301.

17. Довлатова, Е. А. Особенности регулирования «единого объекта недвижимости» и объектов недвижимости, связанных «единой судьбой» [Текст] / Е. А. Довлатова // Законодательство.– 2007. – № 8. – С. 61–63.

18. Дубровский, А. В. О подходе к расчету показателя социальной комфортности населения для совершенствования системы оценки недвижимого имущества [Текст] / А. В. Дубровский, Е. Д. Подрядчикова // Вестник СГГА.– 2013. – № 3 (23). – С. 94–100.

19. Жарников, В. Б. Рациональное использование земель как задача геоинформационного пространственного анализа [Текст] / В. Б. Жарников // Вестник СГГА, 2013. – № 3 (23). – С. 41–46.

20. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 января. – № 1, ч.1. – С. 14.

21. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст] : федер. закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 окт.– № 44. – С. 4147.

22. Иваненко, Д. Е. Кадастровая оценка земельных участков в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Иваненко Дмитрий Евгеньевич. – Ростов н/Д., 2014. – 171 с.

23. Ивченко, Г. И. Математическая статистика [Текст] : учеб. пособие для вузов / Г. И. Ивченко, Ю. И. Медведев. – М.: Высш. шк., 1984. – 248 с.

24. Илюшина, Т. В. История земельных отношений [Текст] : учеб. пособие / Т. В. Илюшина, Л. Г. Максудова, И. Б. Полянцева. – М., 2005. – 175 с.– 1ч.

25. Карпик, А. П. Совершенствование модели ведения ГКН в России [Текст] / А. П. Карпик, Д. Н. Ветошкин, О. П. Архипенко // Вестник СГГА. – 2011. – № 2(15). – С. 53–57.

26. Ключниченко, В. Н. Система характеристик объектов ГКН [Текст] / В. Н. Ключниченко, А. О. Киселева // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014 : X Междунар. выставка и науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Актуальные вопросы государственной регистрации прав, ведение ГКН и кадастровой деятельности»: сб. материалов в 2 т., Новосибирск, 8-18 апр. 2015 г. – Новосибирск: СГГА, 2014. – Т. 2. – С. 79–83.

27. Козодой, В. И. Новосибирская область: территория инновационного развития [Текст] / В. И. Козодой // Инновационная территория: традиции и современность: сб. материалов межрегиональной научно-практ. конф.– Новосибирск: СГГА, 2013. – С. 5–8.

28. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 56.

29. Креймер, М. А. Принципы построения региональных нормативов градостроительного проектирования [Текст] / М. А. Креймер // Вестник СГГА. – 2013. – № 3 (23). – С. 24–30.

30. Кривоzubов, С. П. Индивидуальная оценка в условиях массовой оценки [Текст] / С. П. Кривоzubов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 2 – С. 31–56.

31. Лобанова, Е. И. Оценка объектов арбитражного управления [Текст] : учеб. пособие для слушателей курсов подготовки специалистов по арбитражному управлению / Е. И. Лобанова. – 4-е изд., доп. и перераб. – Новосибирск: САФБД, 2010. – 259 с.

32. Лысых, Д. В. Кадастровая оценка зданий: испанская модель [Текст] / Д. В. Лысых // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2014 : X Междунар. выставка и науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Актуальные вопросы государственной регистрации прав, ведение ГКН и кадастровой деятельности»: сб. материалов в 2 т., Новосибирск, 8-18 апр. 2015 г. – Новосибирск: СГГА, 2014. – Т. 2. – С. 85–91.

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

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

35. Лысых, Д. В. Формирование ценообразующих факторов при анализе рынка объектов индивидуальной жилой застройки [Текст] / Д. В. Лысых // Вестник СГГА. – 2013. – № 4 (24). – С. 32–36.

36. Медведева, О. В. Практика налогообложения недвижимого имущества за рубежом (Начало) [Текст] / О. В. Медведева // Финансовая газета. Региональный

вып.– 2010. – № 28. – С. 4–10.

37. Мишулина, Е. С. Система объектов недвижимости, предназначенных для проживания [Текст] : дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Мишулина Елизавета Сергеевна. – Краснодар, 2009. – 192 с.

38. Мишустин, М. В. Индивидуальная оценка при расчете кадастровой стоимости объекта недвижимости [Текст] / М. В. Мишустин // Экономические науки. – 2009. – № 12(61). – С. 174–180.

39. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст] : федер. закон № 146-ФЗ от 31.07.1998 // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 3 авг. – № 31. – С. 3824.

40. Неравноточные измерения. Понятие о весе измерения. Формула общей арифметической середины или весового среднего [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/GEOD/LEK/L10/L7.htm>].

41. Нецадин, А. Городские агломерации как инструмент динамичного социально-экономического развития регионов России [Электронный ресурс] / А. Нецадин, А. Прилепин. – Режим доступа: <http://2020strategy.ru/g12/documents/32581727.html>.

42. Никонов, П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор [Электронный ресурс] / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. – СПб.: Изд-во А. Сазонова. Редакционно-издат. фирма «Роза мира», 2006. – 180 с. – Режим доступа: <http://allpravo.ru/library/doc99p0/instrum5237/item5245.html>.

43. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст] : федер. закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 20 июля. – № 29. – С. 3400.

44. Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области. Общество с ограниченной ответственностью «Группа комплексных решений» [Текст] : отчет № 01-ГКООН-54-2012. – Н. Новгород, 2012.

45. Об утверждении Плана действий Правительства Российской Федерации в области социальной политики и модернизации экономики на 2000-2001 годы

[Электронный ресурс] : распоряжение Правительства РФ от 26 июля 2000 г. № 1072-р. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/182378/>.

46. Об утверждении Порядка ведения ГКН [Текст] : приказ Минэкономразвития России № 42 от 04.02.2010 // Рос. газ.– 2010.– 9 апр.– № 75. – С.15.

47. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ № 316 от 08.04.2000. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102206/#p50.

48. Об утверждении свода правил «СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» [Электронный ресурс] : приказ Минрегиона РФ № 789 от 27.12.2010.– Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=STR;n=13611>.

49. Об утверждении СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*[Текст] : приказ Минрегиона РФ № 820 от 28.12.2010.– М.: Минрегион России, 2010. – 86 с.

50. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ № 508 от 22.10.2010. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=113247>.

51. Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ № 177 от 19 марта 1992 г. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10104253/>.

52. Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=162916>.

53. О государственном земельном кадастре [Текст] : федер. закон № 28-ФЗ

от 02.01.2000 // Собрание законодательства РФ. – 2000. – 10 января. – № 2. – С. 149.

54. О государственном кадастре недвижимости [Текст] : федер. закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 // Собрание законодательства РФ. – 2007. – 30 июля. – № 31. – С. 4017.

55. О первичном учете в сельских советах [Электронный ресурс] : Постановление СНК СССР № 185 от 26 янв.1934 г. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=9418>.

56. О реконструкции объектов недвижимости [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России № 14-исх/07086-7Е/14 от 23.06.2014.– Режим доступа: <http://61kadastr.ru/>.

57. О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области [Электронный ресурс] : закон Новосибирской области № 200-ОЗ от 02.06.2004. – Режим доступа: http://www.smonso.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=367:-q-q&catid=76:2010-07-06-02-48-53&Itemid=146.

58. Отличие между технической и кадастровой ошибкой, порядок их исправления в сведениях ГКН [Текст] // Кадастр недвижимости. – 2014. – № 2 (35). – С. 32.

59. Официальный сайт государственной корпорации Фонд содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fondgkh.ru/text/128114.html>.

60. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.rosreestr.ru.

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

62. Пискунова, М. Г. Формирование земельных участков как объек-

тов имущественных прав в процессе кадастрового учета [Текст] / М. Г. Пискунова // Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. – 2003. – № 1. – С. 16–18.

63. Письмо Минэкономразвития России № Д23и-2093 от 19 июля 2012 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/201403287>.

64. Письмо Минэкономразвития России № Д23и-3545 от 11 декабря 2012 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.ru/upload/Doc/doc_26.12.2012-14-10888.pdf.

65. Портнов, А. М. Массовая оценка объектов недвижимости: особенности применения аппроксимирующих функций [Текст] / А. М. Портнов, Е. С. Плюснина, К. А. Карпик // Вестник СГГА. – 2011. – № 2(15). – С. 90–94.

66. Прорвич, В. А. Основы экономической оценки городских земель: учебно-практическое пособие [Текст] / В. А. Прорвич. – М.: Дело, 1998. – 336 с.

67. Пылаева, А. В. Совершенствование системы налогообложения в условиях развития кадастровой оценки недвижимости: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Пылаева Алена Владимировна. – Н. Новгород, 2010. – 181 с.

68. Реконструкция ЕГРП и ГКН в единый государственный реестр объектов недвижимости, ЕГРОН, на примере реконструкции ОКС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.anobti.ru/arc/2014/14081100.shtml>.

69. Рягузова, С. Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды [Текст] / С. Е. Рягузова, И. В. Пархоменко // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013: IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Кадастр недвижимости и землеустройство» : сб. материалов в 4 т., Новосибирск, 15-26 апр. 2012 г. – Новосибирск: СГГА, 2013. – Т. 3. – С. 13–19.

70. Рягузова, С. Е. Проблемы государственной регистрации прав на линейные объекты [Текст] / С. Е. Рягузова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013: IX Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Кадастр недвижимости и землеустройство» : сб. материалов в 4 т., Новосибирск, 15-26 апр. 2012 г. – Новосибирск: СГГА, 2013. – Т. 3. – С. 20 – 26.

71. Севостьянов, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в целях налогообложения [Текст] / А. В. Севостьянов // Землеустройство и кадастр недвижимости в реализации государственной земельной политики и охраны окружающей среды: сб. науч. ст. междунар. научно-практ. конф., посвящ. 230-летию Гос. ун-та по землеустройству. – М., 2009. – С. 418–423.

72. Сидоренко, В. Н. Государственный земельный кадастр: прошлое, настоящее, будущее [Текст] / В. Н. Сидоренко. – М.: ТЕИС, 2003. – 320 с.

73. Сизов, А. П. Мониторинг и охрана городских земель [Текст] : учеб. пособие / А. П. Сизов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: МИИГАиК, 2009. – 264 с.

74. Соболева, О. Н. Особенности использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом [Текст] / О. Н. Соболева // Кадастр недвижимости. – 2014. – № 2 (35). – С. 46–48.

75. Справка по результатам анализа проблемных вопросов, возникающих при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости земельных участков [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://vologda.arbitr.ru/welcome/show/633200027/704>.

76. Сравнительный подход к оценке недвижимости [Электронный ресурс].– Режим доступа: http://edu.dvgups.ru/METDOC/EKMEN/FK/OTS_NEDV/METHOD/OKKEL/frame/5.htm.

77. Тикунов, В. С. Метод классификации географических комплексов для создания оценочных карт [Текст] / В. С. Тикунов // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. География. – 1985. – № 4. – С. 28–36.

78. Улюкаев, В. Х. Земельное право [Текст] / В. Х. Улюкаев. – М.: Юрид. фирма «Частное право», 2010. – 344 с.

79. Халимовский, Ю. А. Правовой режим земельных участков при многоквартирных жилых домах: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Халимовский Юрий Анатольевич. – СПб., 2007. – 176 с.

80. Ямбаев, Х. К. Инженерно-геодезические инструменты и системы [Текст] : учеб. пособие / Х. К. Ямбаев. – М.: МИИГАиК, 2012. – 460 с.

81. Bauman, V. Cadastral Valuation Models [Текст] / V. Bauman // Economic

Science for Rural Development: proceedings of international scientific conference. Jelgava: LUA. – № 22. – 2010. – P. 68–75.

82. Baumane, V. Evaluation of Indicators of Cadastral Assessment [Электронный ресурс] / V. Baumane, A. Calms // 4th International Conference Civil Engineering`13. Proceedings Part I. Land Management and Geodesy. – Режим доступа: http://llufb.llu.lv/conference/Civil_engineering/2013/partI/Latvia_CivilEngineering2013Vol4PartI_299-304.pdf.

83. Dale, Peter F. Land Administration (Spatial Information System and Geostatistics Series) [Текст] / Peter F. Dale, John D. McLaughlin. – New York: Oxford University Press. – 2000. – March 23. – 184 p.

84. Dalmasso, A. Procedures for the Cadastral Registration of a New Building and its Three-D Representation [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gdmc.nl/3dcadastre/literature/3Dcad_2011_08.pdf.

85. Glavica, A. Use of real estate databases for mass valuation in Slovenia [Электронный ресурс] / – Режим доступа: <http://www.wpla.at/userfiles/downloads/wplapres/session06/3%2520Glavica.ppt>.

86. Gunes, T., Yildiz, U. Mass Valuation Techniques Used in Land Registry and Cadastre Modernization Project of Republic of Turkey [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/papers/ts04j/TS04J_gunes_yildiz_7501.pdf.

87. Head Office Of Geodesy and Cartography. The cadastral system in Poland. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.eurocadastre.org/eng/..%255Cpdf%255Cprague_4_5_june_09%255C05_Cadastral%2520system%2520in%2520Poland%2520OK.pdf].

88. Kathmann, R. M. Valuation of real estate [Электронный ресурс].–Режим доступа: http://www.eurogeographics.org/sites/default/files/7_Kathmann%25202014%252010%252015%2520Developments%2520in%2520Netherlands.pdf.

89. Loranzo-Grazia, N., Anselin, L. Is the Price Right? Assessing Estimates of

Cadastral Values of Bogota, Colombia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://geodacenter.asu.edu/drupal_files/2011-03.pdf.

90. Milevicius, S. Lithuanian experience in cadastre [Электронный ресурс] / S. Milevicius, J. Cesnauskiene. – Режим доступа: http://www.clge.eu/documents/events/105/National_LT.pdf.

91. Nichols, S. E. Land Registration: managing information for land administration [Text] / S. E. Nichols // Department of Geodesy and Geomatics Engineering University of New Brunswick. – 1993. – 198 p.

92. Onsrud, H. Cadastre and Land Registration in Norway [Electronic resource]. – Режим доступа: <http://www.ancpi.ro/images/conference/Helge%2520Onsrud%2520-%2520Cadastre%2520and%2520Land%2520Registration%2520in%2520Norway.pdf>.

93. Pahic, D., Magdic, I. Registration of informal buildings in Croatia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267_pahic.pdf.

94. Siejka, M., Ślusarski, M., Mika M. Legal and Technical Aspects of Modernization of Land and Buildings Cadastre in Selected Area [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.degruyter.com/view/j/rgg.2015.99.issue-1/rgg-2015-0011/rgg-2015-0011.xml>.

95. Soderblom, H. Mass Valuation Assessment in Sweden [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf.

96. Stoter, J. E., Van Oosterom P.J.M., Wouters R., Jansen L.J.M. Current developments in 3D cadastre with examples from the Netherlands and the Russian Federation [Текст] // Proceedings the 1st Serbian Geodetic Congress, Belgrade, Serbia, 1-3 December, 2011. – 10 p.

97. Tan Liat Choon. Overview of Swedish Cadastre System [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fght.utm.my/tlchoon/files/2015/08/21-Overview-of-Swedish-Cadastre-System-BGIS-2012.pdf>.

98. Tomic, H., Roic, M., Mastelic Ivic, S. Use of 3D Cadastral Data for Real Estate Mass Valuation in the Urban Areas [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.gdmc.nl/3dcadastre/literature/3Dcad_2012_35.pdf.

99. Wakker, W. J., Van der Molen, P., Lemmen, C. Land registration and cadastre in the Netherlands, and the role of cadastral boundaries: The application of GPS technology in the survey of cadastral boundaries [Электронный ресурс].– Режим доступа: http://www.lsgi.polyu.edu.hk/staff/zl.li/Vol_5_1/02-Holland.pdf.