



ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ В ВОПРОСАХ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЧАСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

ЦАРЕНКО Аксана Анатольевна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова

ШМИДТ Ирина Владимировна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова

КИРЕЕВА Светлана Александровна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова

Анализируются важнейшие экономические аспекты вопросов кадастрового учета с целью налогообложения объектов недвижимости на основе кадастровой стоимости. Рассматривается порядок проведения работ по государственному кадастровому учету части жилого дома. Даются пояснения для решения проблем в сфере правового регулирования экономико-кадастровых отношений, т.к. законодателем полностью не решен вопрос оборота части жилого дома, что в свою очередь приводит к недополучению бюджетных средств.

Введение. В настоящее время в сложных условиях экономических санкций со стороны зарубежных стран и как следствие этого сокращения инвестиций во все сферы хозяйственной деятельности усугубляется проблема пополнения как федеральных, так и региональных (местных) бюджетов. Не последнюю роль в пополнении последних играют налоги на недвижимость, что объясняет актуальность выбранной авторами темы. Налоговая система в целом зависит от многих экономических показателей, одним из которых является кадастровая стоимость объектов недвижимости. Налоги на объекты недвижимости напрямую связаны с кадастровой оценкой, которая просчитывается и назначается после проведения кадастрового учета. В этой связи важная роль отводится Государственному кадастровому учету (ГКУ). ГКУ объектов недвижимости проводится в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации и является неотъемлемой частью правовой и экономической инфраструктуры. База данных ГКУ поддерживает систему налогообложения актуальными сведениями об объектах недвижимости и их кадастровой стоимости, которая является основой для расчета налоговых ставок [4, 6]. Проведение кадастрового учета и присвоение экономических показателей объектам недвижимости является основой формирования экономико-кадастровых отношений. Эти факторы также обуславливают актуальность рассматриваемой темы.

В связи со значительным количеством сделок купли-продажи недвижимости и узаконения земельных участков должна быть сформирована действенная система кадастрового учета недвижимости, эффективно поддерживающая инфраструктуру рынка недвижимости своей открытой и достоверной информацией о земельных участ-

ках и связанных с ними объектах недвижимости, обеспечивающая систему органов государственного и муниципального управления информацией для осуществления государственной политики в сфере экономико-кадастровых отношений, прогнозирования и планирования развития и правомерного использования территорий [4, 6].

При этом необходимо отметить, что в настоящее время законодатель проводит активную работу в сфере регулирования экономико-кадастровых отношений, в том числе в вопросе оборота части жилого дома в объемах, продиктованных современным состоянием регионального жилищного фонда.

Методика исследований. Теоретическую, методологическую и практическую основу исследований составил анализ экономических показателей и нормативно-правовой базы. Его результаты показали, что существует проблема тесной взаимосвязи правовых и экономических институтов, которая неоднократно рассматривалась на разных уровнях власти.

Гражданский кодекс РФ не содержит норм, определяющих правовой статус «части жилого дома» как объекта гражданских прав. В соответствии со ст. 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям как объектам жилищных прав относят жилой дом и его часть, квартиру и ее часть, а также комнату. При этом, давая правовое статусное определение жилому дому, квартире и комнате, законодатель не делает этого по отношению к части жилого дома или квартиры, ограничиваясь лишь ее констатацией в качестве возможного объекта жилищных прав. В то же время часть жилого дома не является помещением как объект недвижимости, потому что, как правило, у одного собственника содержится несколько помещений.



Вопросы отнесения зданий к жилым домам или многоквартирным домам, в том числе установление однозначных критериев для такого отнесения, не имеют достаточного нормативного регулирования. Таким образом, конструктивные особенности зданий и их назначение (жилой дом или многоквартирный дом) определяются проектной документацией. Блокированные дома ставятся на кадастровый учет как здания.

В действующем законодательстве отсутствуют ограничения в отношении количества зданий, в том числе жилых домов и сооружений, расположенных на одном земельном участке.

Вместе с тем, в последнее время в орган кадастрового учета в качестве правоустанавливающего документа для постановки на учет здания заявителями предоставляются судебные решения, в которых признается право собственности именно на «часть жилого дома». На протяжении последних лет на территории г. Саратова было предоставлено несколько таких обращений с решением суда о признании права собственности именно на «часть жилого дома» в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Саратовской области.

В переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» часть жилого дома не являлась объектом государственного учета, который осуществлялся в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14 октября 2011 г. № 577 «О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства». Более того непосредственно Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре), положения которого в отношении учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вступили в силу с 1 января 2013 г., также не содержал норм, регламентирующих возможность постановки на кадастровый учет части жилого дома [2]. Следовательно, данные объекты недвижимости не учитывались и при расчете налогов, которые поступают в бюджет муниципального образования.

Нормы о государственном кадастровом учете зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства, предусмотренные Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» применялись в полном объеме лишь с 1 января 2013 г.

Исходя из положений действующего законодательства, учитывая разъяснения Минэкономразвития России (письма от 17. 07. 2013 г. № ОГ-Д23-4041, от 03. 10. 2013 г. № ОГ-Д23-5404, от 15. 07. 2014 г. № 14-09700/14), постановка на государственный кадастровый учет части здания (жилого дома) может быть осуществлена в качестве жилого помещения, расположенного в таком жилом доме (что соответствует положениям Закона о кадастре, при этом вид жилого помещения не указывается и в техническом плане помещения в соответствующей графе проставляется знак «-»).

Результаты исследований. Рассматривая полный перечень объектов недвижимости г. Саратова, которые поставлены на кадастровый учет как часть жилого дома в последние годы на территории города, надо отметить, что кадастровая стоимость их рассчитывается как на жилые помещения по средним и минимальным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории субъекта РФ Саратовской области – Саратовский городской округ. В данном случае ставка налога на все объекты, представленные в таблице, равна 0,1 %, в ней представлена кадастровая стоимость части жилого дома по городу Саратову.

Части жилого дома – объекты недвижимости, которые надо рассматривать в концепции экономической составляющей налогообложения и кадастрового учета, что является основой социальной и экономической потребности собственника, а также как источник дохода муниципального бюджета (совокупность экономической полезности и юридических прав, т.е. цена, стоимость, налог, аренда и т.п.).

На рисунке представлено расположение земельного участка, занятого частью жилого дома по адресу: г. Саратов, 2-й Береговой проезд, д. 1/8.

Авторами был проведен анализ налоговых поступлений на примере части жилого дома по г. Саратову. Так, рассчитав налог на исследуемые объекты в качестве помещений, авторы определили, что сумма налога за объекты недвижимости должна составлять 32386,28 руб. в год. За последний год были поставлены на кадастровый учет еще 22 части жилого дома на территории г. Саратова. Налог за данные объекты составил 10485,94 руб. в год при ставке 0,1 %. Итого сумма налогов за объекты недвижимости за прошедший год по г. Саратову, взимаемых с частей жилого дома, должна составить не менее 42872,2 руб., что является показателем эффективной работы системы кадастрового учета объектов недвижимости «часть жилого дома».

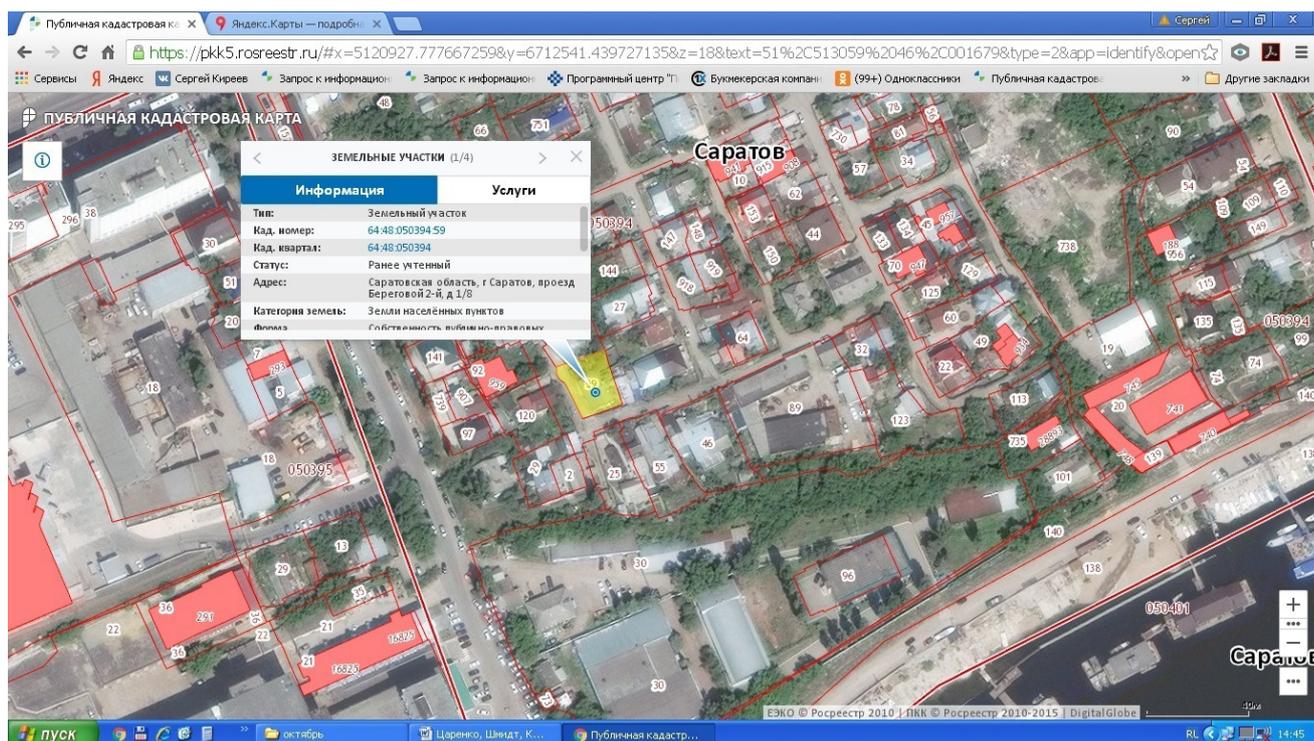
С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кадастровый номер объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Адрес «части жилого дома»
64:48:020341:321	3488627,2	64	г. Саратов, проезд Амурский 4-й, д. 2
64:48:050394:923	2205995	55	г. Саратов, 2-й Береговой проезд, д. 1/8
64:48:060129:435	1374320,35	25,7	г. Саратов, проезд Новоузенский 12-й, д. 5
64:48:000000:225501	1657742,52	51,4	г. Саратов, проезд Октябрьский, линия 5-я, д. 9А
64:48:040435:369	954806,4	43,2	г. Саратов, ул. Воронежская, д. 14
64:48:050222:280	2743864,58	66,7	г. Саратов, проезд 3-й Комсомольский, д. 18
4:48:040429:265	1303219,5	28,5	г. Саратов, ул. Черниговская, д. 51/11, кв. 1
64:48:030409:226	5685716,3	113,7	г. Саратов, проезд Кооперативный 1-й, д. 24/18
64:48:020341:307	3499529,16	64,2	г. Саратов, проезд Амурский 4-й, д. 2
64:48:020636:1789	3935491,17	129,3	г. Саратов, ул. Пионерская 1-я, д. 62
64:48:000000:226646	806295	25	г. Саратов, Финляндский тупик, д. № 11
64:48:020636:1790	876582,72	28,8	г. Саратов, ул. Пионерская 1-я, д. 62
64:48:000000:226376	1415854,02	43,9	г. Саратов, ул. Шелковичная, д.102, пом. б/н*
64:48:000000:226645	2438236,08	75,6	г. Саратов, ул. Шелковичная, д. 102, пом. б/н*

* Помещение без номера.

В связи с этим кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на объекты недвижимости объединены в единую систему учета и регистрации. Сформирован Единый государственный реестр недвижимости, который объединил сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Едином государственном реестре прав (ЕГРП) [1]. Также с 1 января 2017 г. действует приказ Минэкономразвития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специ-

альной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки». Данный документ предус-



Расположение земельного участка, занятого частью жилого дома [3]



матривает структуру и правила внесения записей в кадастр недвижимости в отношении помещений (п. 3.5), а также частей объектов недвижимости (п. 3.8).

Заключение. С каждым годом увеличивается прирост платежей по объектам недвижимости, эта тенденция особенно заметна при проведении кадастрового учета всех объектов недвижимости и расчета кадастровой стоимости на них. В настоящее время необходимо отметить важную роль экономических показателей в области земельно-кадастровых отношений при формировании регионального бюджета (муниципального образования), так как налог и, следовательно, арендная плата и др. являются одними из источников его формирования.

Проблема кадастрового учета частей жилых домов постепенно регулируется на законодательном уровне. Целесообразно упомянуть, что вступивший в силу с 1 января 2017 г. Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» направлен на регулирование всех государственных процедур регистрации различных объектов недвижимости, включая части жилого дома. Хотя на сегодняшний день остается ряд нерешенных вопросов, касающихся ведения ЕГРН и отображения информации о пространственном местоположении частей жилых домов и помещений на Публичной кадастровой карте.

Информационный ресурс Росреестра – Публичная кадастровая карта содержит полные сведения только об одном типе объектов недвижимости – земельных участках и полностью не отображает информацию о других объектах, связанных с данными участками. Сведения об объектах капитального строительства составляют основу для информационных систем обеспечения градостроительной деятельности. Важно отметить, что информационные системы также ведутся в органах местного самоуправления с целью принятия обоснованных решений о развитии территорий.

Таким образом, в целом современные экономико-кадастровые отношения находятся в фазе положительного регулирования, хотя и требуют экономико-правовой доработки, в том числе по изученному вопросу.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Киреева С.А., Царенко А.А. Информационные технологии как инструмент управления земельными ресурсами // Сб. ст. Межд. науч.-практ. конф., посвященной 15-летию создания кафедры «Землеустройство и кадастры» и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Б.И. Туктарова / под ред. В.А. Тарбаева; ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2015. – С. 174–178.

2. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: практ. пособие / Е.А. Бевзюк [и др.]. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2013. – 246 с.

3. Официальный сайт Росреестра. – Режим доступа: www.rosreestr.ru.

4. Царенко А.А., Шмидт И.В. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра: учеб. пособие. – М.: Альфа-М: ИНФРА-М, 2014. – 400 с.

5. Шмидт И.В., Царенко А.А. Прогнозирование и планирование территории населенных пунктов с основами кадастра: учеб. пособие. – Саратов: ООО Издательский Центр «Наука», 2013. – 465 с.

6. Шмидт И.В., Царенко А.А. Правовые коллизии в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и госрегистрация прав на нее // Аграрный научный журнал. – 2017. – № 5. – С. 58–60.

Царенко Аксана Анатольевна, канд. с.-х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия.

Шмидт Ирина Владимировна, канд. геогр. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия.

Киреева Светлана Александровна, ассистент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия. 410012, г. Саратов, Театральная пл., 1. Тел.: (8452) 23-76-35.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет; части жилого дома; эффективность; правовое регулирование; налоги; кадастровая стоимость.

ECONOMIC ASPECTS IN QUESTIONS CADASTRAL REGISTRATION OF THE PART OF HOUSES

Tsarenko Aksana Anatolyevna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the chair “Land Management and Cadaster”, Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Russia.

Shmidt Irina Vladimirovna, Candidate of Geography Sciences, Associate Professor of the chair “Land Management and Cadaster”, Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Russia.

Kireeva Svetlana Aleksandrovna, Assistant of the chair “Land Management and Cadaster”, Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Russia.

Keywords: state cadastral registration; parts houses; efficiency; legal regulation; taxes; the cadastral value.

The major economic aspects in questions of the cadastral registration for the taxation of real estate objects on the basis of cadastral cost are analyzed. The work order on the state cadastral registration of a part of a house is considered. Explanations for the solution of problems in the sphere of legal regulation of the economical and cadastral relations since the legislator did not up to the end decide a question of a turn of a part of a house that in turn leads to short-reception of budgetary funds are given.

