

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Алексей Викторович Дубровский

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент, тел. (383)344-31-73, e-mail: avd5@ssga.ru

Анатолий Викторович Ершов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, ассистент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. 8(383) 3610109, e-mail: er-tos@inbox.ru

Анастасия Сергеевна Трухачева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. 8(383) 3610109, e-mail: nastya_tns@mail.ru

На территории сельских населенных пунктов от 5 до 20% объектов недвижимости не соответствуют описанию, имеющемуся в государственных базах данных. В статье приводится укрупненный перечень самых распространенных ошибок в сведениях об объектах недвижимости, которые используются при кадастровой оценке. Дана классификация физических характеристик объектов недвижимости которые необходимо уточнить при проведении инвентаризации. Дано описание подхода к инвентаризации недвижимости с использованием геопортальных и ГНСС – технологий.

Ключевые слова: геоинформационное обеспечение, объекты недвижимости, кадастровая оценка, инвентаризация, физические свойства недвижимости

INVENTORY AS A TOOL OF INCREASING QUALITY OF CADASTRAL EVALUATION

Alexey V. Dubrovsky

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Novosibirsk, Plahotnogo St., 10, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, tel. (383) 344-31-73, e-mail: avd5@ssga.ru

Anatoly V. Ershov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Novosibirsk, Plahotnogo St., 10, graduate student, assistant of the Cadastre and Territorial Planning Department, tel. 8 (383) 3610109, e-mail: er-tos@inbox.ru

Anastasia S. Truhacheva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Novosibirsk Plahotnogo St., 10, graduate student, tel. 8 (383) 3610109, e-mail: nastya_tns@mail.ru

On the territory of rural settlements from 5 to 20% of real estate objects do not correspond to the description available in state databases. The article contains enlargements of the list of the most common mistakes in information about real estate objects that are used for cadastral valuation. Classification of physical characteristics of real estate objects is given that need to be

clarified when carrying out an inventory. The description of the approach to the inventory of real estate using geoportals and GNSS technologies is given.

Key words: geoinformation support, real estate objects, cadastral valuation, inventory, physical properties of real estate

Как отмечают эксперты, 40% недвижимости по результатам государственной кадастровой оценки в РФ оценено с завышением кадастровой стоимости, а 40% наоборот оценено с заниженной стоимостью. Самая распространенная ошибка при проведении государственной кадастровой оценки – это неправильное установление стоимостной группы в зависимости от вида разрешенного использования. Например, в виде разрешенного использования может быть написано «под строительство» без уточнения вида: дачное, жилое, не жилое и т.д. Нежилой объект недвижимости, может быть отнесен к самой высокой стоимостной группе «торговые объекты» [1–3].

Как показывает практика, оспаривания кадастровой стоимости, при неправильном определении стоимостной группы объектов недвижимости, кадастровая стоимость может быть определена с ошибкой в 200 – 300% [4]. При этом не все собственники недвижимости оспаривают свое несогласие с результатами кадастровой оценки, так как при небольшом различии с рыночной 10–50% оспаривание экономически не выгодно, так как заказ индивидуальной оценки стоит более 15 000 руб.

Основные ошибки, влияющие на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, показаны на рисунке 1.

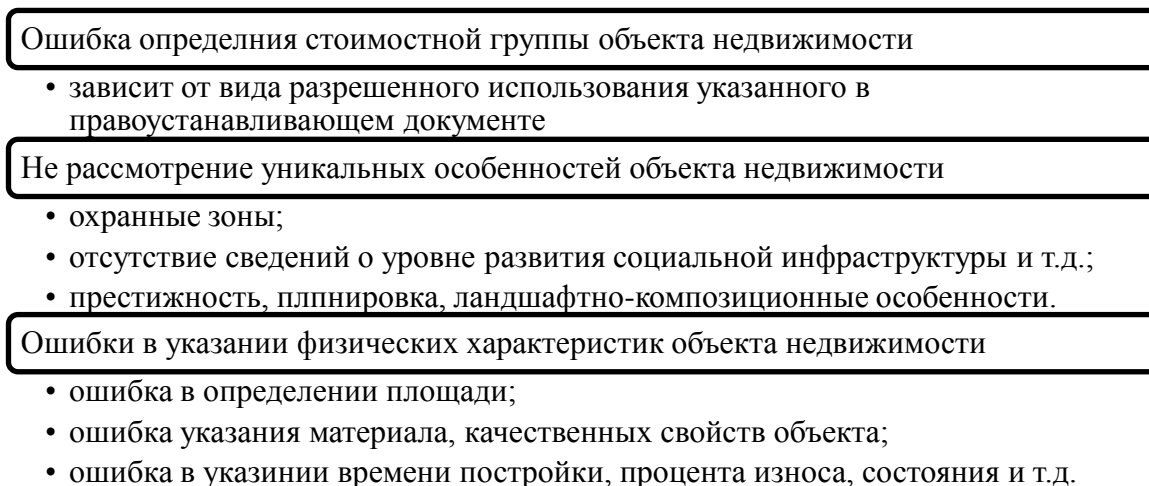


Рис. 1. Укрупнённый перечень самых распространенных ошибок в сведениях об объектах недвижимости, используемых при кадастровой оценке

Например, только в Подмосковье в 2015 году исправлено 80 тыс. ошибок в определении кадастровой стоимости земельных участков. Причем общее количество оцениваемых участков составило 3,3 млн. то есть процент ошибок составил чуть менее 2,5%. Конечно же, на общем фоне такая

«погрешность» при глобальной оценки всех объектов недвижимости кажется незначительной, однако заставляет задуматься над причинами ее возникновения. Кроме того даже незначительный процент кадастровых ошибок ведет к необходимости судебных или досудебных разбирательств, задействование ряда государственных механизмов по урегулированию споров. При этом существенно повышаются издержки государства на контроль осуществления мероприятий по установлению реальной кадастровой стоимости. По оценкам экспертов стоимость рассмотрения и урегулирования споров при установлении справедливой кадастровой стоимости может достигать 10–15 тысяч руб. Таким образом, государству наносится ощутимый экономический вред, выражающийся миллиардами рублей [5].

Из всех факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, можно выделить определенную группу характеристик, оказывающих значительное влияние на стоимость – физические характеристики.

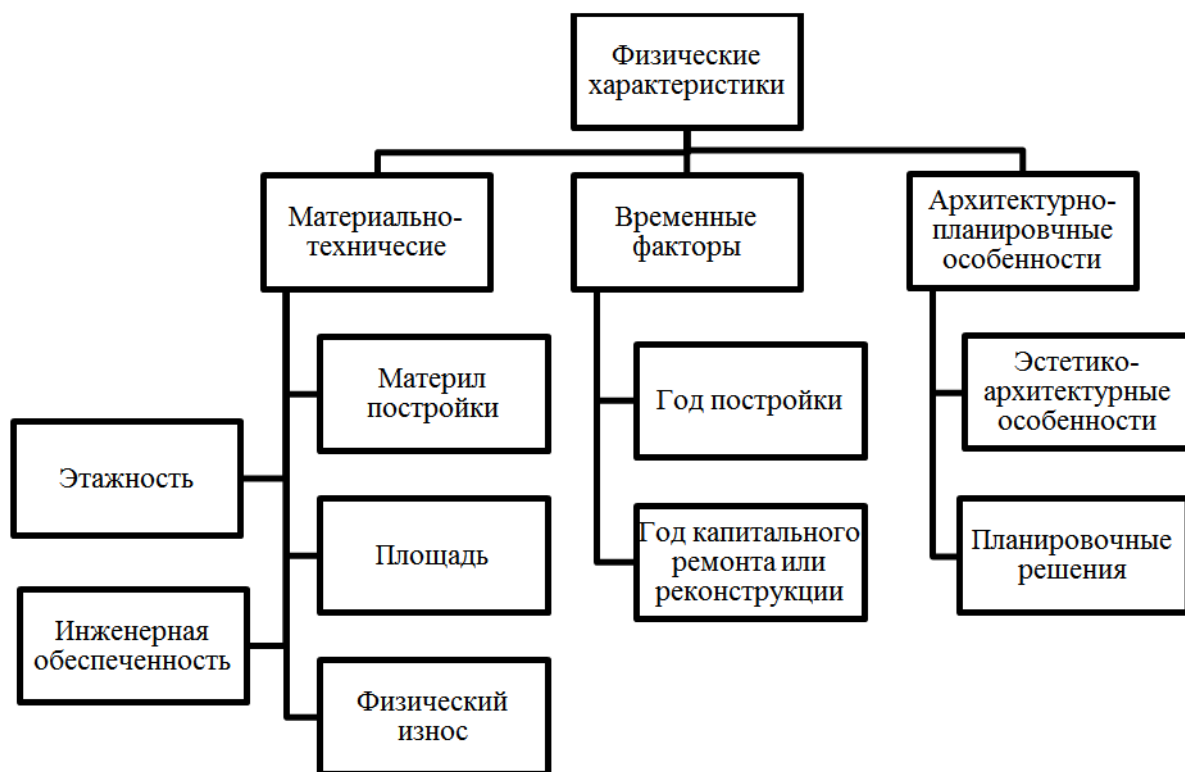


Рис. 2. Классификация физических характеристик объектов недвижимости

Перечисленные на рисунке 2 физические характеристики объектов недвижимости, необходимы для правильного расчета кадастровой стоимости при проведении оценки. Данная информация быстро меняется и устаревает. Актуальное состояние объектов недвижимости можно определить в результате проведения инвентаризации. Часть данных, таких как год постройки, инженерная обеспеченность, планировка, площадь, этажность можно определить на основании анализа проектной документации или при

наличии технического паспорта объекта недвижимости. Однако если эти документы отсутствуют необходимо полевое обследование.

На территории сельских населенных пунктов находится самое большое количество не учтенных объектов недвижимости, либо объектов, статус которых существенно отличается от того, который определен в государственных базах данных и как следствие, неверно определена их кадастровая стоимость. Например, объекты недвижимости фактически нежилые могут быть учтены в кадастре как жилые объекты, рисунок 3.



Рис. 3. Примеры строений, указанных в базах данных как жилые дома

Оперативное внесение информации по таким объектам недвижимости в государственные базы данных (Росреестр, адресная система, федеральная государственная информационная система территориального планирования, налоговая служба) возможно при проведении инвентаризации с использованием геопортальных технологий и ГНСС-аппаратуры [3].

Применяемые в настоящее время технологии беспилотных авиационных систем в некоторых случаях не могут «помочь» определить тип объекта недвижимости, рисунок 4.



Рис. 4. Пример дешифрирования объекта недвижимости:
а) полевой контроль; б) дешифрирование объектива недвижимости по данным дистанционного зондирования

Основной задачей полевого обследования при проведении инвентаризации является определение физических характеристик недвижимости и создание векторного плана населенного пункта с подробной базой данных по объектам недвижимости [6]. По результатам проведенной инвентаризации в сельских населенных пунктах Новосибирской области не менее 5% зданий, которые отображаются на бумажных картографических материалах, являются разрушенными не жилыми строениями.

Также при проведении полевого обследования осуществляется контроль соответствия адресных ориентиров объектов недвижимости и информации в базах данных (база данных Росреестра, Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, Федеральной информационной адресной системы и т.д.). В некоторых случаях, при полевом обследовании информация по наименованию улицы и номеру дома может быть не определена и требовать уточнения в администрации населенного пункта, рисунок 5.



Рис. 5. Примеры отсутствия адресной информации по объекту недвижимости

Особая роль при проведении полевого дешифрирования и обследования территории населенного пункта принадлежит установлению вида, наименования и местоположения наиболее значимых объектов социально-бытовой инфраструктуры: школ, поликлиник, детских садов, магазинов, аптек, остановок общественного и железнодорожного транспорта и т.п. Кроме того, при проведении работ устанавливается тип дорожного покрытия улиц населенного пункта и их состояние. Информация по объектам социально-бытовой инфраструктуры впоследствии используется при проведении кадастровой оценки недвижимости на территории населенных пунктов, повышая ее качество и оперативность.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Стерник, Г.М. Массовая оценка недвижимости для целей налогообложения: Проблемы и пути их решения [Текст] / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник - III Поволжская научно-практическая конференция «Статистические методы массовой оценки» - Нижний Новгород, 2010.
- 2 Котляров, М.А. Рыночная и кадастровая стоимость [Текст] / М.А. Котляров, Д.А. Татаркин - Финансовая аналитика: проблемы и решения – М.: 2012- №42 С. 30-34.
- 3 Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А.В. Пылаева - Нижегород. гос. архитектур. Ун-т.- Н. Новгород: ННГАСУ, 2012-130 с.

4 Налоговая нагрузка на владельцев квартир и домов существенно не возрастет [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.mobti.ru/press-tsentr/smi/20150707_1/ - Заг. с экрана.

5 Более 80 тыс. ошибок при кадастровой оценке участков в Подмоскowie исправлено без суда в 2015 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа:<http://www.mskagency.ru>- Заг. с экрана.

6 Ершов, А. В., Дубровский, А. В. Формирование картографических баз данных для цели информационного обеспечения государственного кадастра недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 53–58.

© А.В. Дубровский, А.В. Ершов, А.С. Трухачева, 2017