

УДК 332.6

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С УЧЕТОМ НОРМАТИВНЫХ
ОТСТУПОВ****Русинова Наталия Владимировна**

Поволжский государственный технологический университет

г. Йошкар-Ола

кандидат технических наук, доцент

Сугутская Анастасия Дмитриевна

Поволжский государственный технологический университет

г. Йошкар-Ола

студент

Аннотация

В статье выполнен анализ размещения ранее учтенных и учтенных объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. Вычислен коэффициент нарушения по отступам на основе абсолютного и относительного отклонения фактического значения отступа от его нормативного значения. Проведено распределение объектов индивидуального жилищного строительства по классам в разрезе степени нарушения по отступам. Предложены формулы для уточнения кадастровой стоимости ранее учтенных и учтенных жилых домов с учетом коэффициента нарушения.

Ключевые слова: земельные участки, вид разрешенного использования, объекты индивидуального жилищного строительства, статус объекта, отступы, коэффициент нарушения, кадастровая стоимость.

**CADASTRAL VALUE OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION
OBJECTS, TAKING INTO ACCOUNT REGULATORY DISTANCES****Nataliia V. Rusinova**

Volga State University of Technology

Yoshkar-Ola,

candidate of technical sciences, associate professor

Anastasia D. Sugutskaya

Volga State University of Technology

Yoshkar-Ola,

student

ABSTRACT

The article analyzes the placement of previously registered and registered objects of individual housing construction on land plots intended for individual housing construction and personal subsidiary farming. The coefficient of violation by margins is calculated based on the absolute and relative deviation of the actual value of the margin from the normative value. The distribution of objects of individual housing construction by classes in the context of the degree of violation by margins is carried out. Formulas are proposed to clarify the cadastral value of previously registered and registered residential buildings, taking into account the violation coefficient.

Keywords: land plots, type of permitted use, objects of individual housing construction, object status, distances, violation coefficient, cadastral value.

В настоящее время кадастровая стоимость объектов недвижимости, в частности объектов индивидуального жилищного строительства (объекты ИЖС), определяется без учета их местоположения на земельных участках. При этом в [2] приведены требования по нормативным отступам от границ участков, в пределах которых недопустимо размещение каких-либо объектов.

Строительство ранее учтенных объектов индивидуального жилищного строительства завершено до вступления в силу норм [5], поэтому возведение домов на земельных участках производилось без учета минимальных отступов. При реконструкции ранее учтенных или при строительстве учтенных объектов ИЖС обязательное соблюдение отступов регламентируется градостроительными [1] и строительными нормами и правилами, а также контролируется на стадиях проектных, производственных и кадастровых работ.

Соблюдение нормативных отступов гарантирует собственникам смежных участков санитарно-бытовую, и в некоторых случаях в зависимости от материала конструкции пожарную безопасность. В противном случае владельцы домов, размещенных на земельных участках с нарушениями, создают угрозу жизни и здоровью себе и собственникам смежных участков, а также нарушают их права и законные интересы. При кадастровой оценке подобных объектов следует учитывать все факторы, к которым целесообразно относить отступы с точки зрения санитарно-бытовой и пожарной безопасности расположенных на смежных участках объектов ИЖС [3].

Вследствие этого необходим мониторинг размещения на земельных участках ранее учтенных и учтенных объектов ИЖС, поставленных на кадастровый учет до и после июня 2012 года соответственно. В каждом эпизоде необходимо провести переоценку кадастровой стоимости объекта ИЖС с учетом коэффициента нарушения по отступам.

В разрезе видов разрешенного использования земельных участков выполнен анализ размещения объектов индивидуального жилищного строительства на соответствие требованиям [2] о минимальных отступах от границ участка и красной линии дороги. Из общего объема выборки (204 объекта ИЖС) [4] выявлено 113 домов, расположенных на

земельных участках с нарушением допустимых отступов. В таблице 1 приведена информация об этих объектах в разрезе видов разрешенного использования земельных участков и статуса объектов ИЖС. На земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, расположен с нарушениями 61 объект ИЖС, из которых 46 (75 %) ранее учтенных и 15 (25 %) учтенных домов.

Таблица 1. Количество объектов ИЖС с нарушениями по отступам

| № | Квартал | Объекты ИЖС, расположенные на земельных участках | | | |
|----|---------------|---|----------|--|----------|
| | | для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) | | для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) | |
| | | ранее учтенные | учтенные | ранее учтенные | учтенные |
| 1 | 12:05:0504001 | 8 | 3 | 6 | 4 |
| 2 | 12:05:0504002 | 8 | 2 | 11 | 1 |
| 3 | 12:05:0504003 | 1 | - | - | - |
| 4 | 12:05:0504004 | 4 | 1 | 6 | 1 |
| 5 | 12:05:0504005 | 8 | 4 | 7 | 1 |
| 6 | 12:05:0504006 | 11 | 1 | 3 | 1 |
| 7 | 12:05:0504007 | 2 | - | 9 | - |
| 8 | 12:05:0504008 | 3 | 4 | - | - |
| 9 | 12:05:0504009 | - | - | - | - |
| 10 | 12:05:0504010 | 1 | - | 2 | - |
| | Всего | 46 | 15 | 44 | 8 |

На участках, разрешенных для ведения личного подсобного хозяйства, выявлено 52 жилых дома, размещенных вне площади застройки, из них 44 (85%) ранее учтенных и 8 (15 %) учтенных объектов ИЖС. Максимальное количество объектов (12 домов), размещенных с нарушениями по отступам в границах земельных участков, сосредоточено в кварталах с порядковыми номерами 2 (для ведения ЛПХ) и 5, 6 (для ИЖС). Таким образом, при строительстве или реконструкции объектов ИЖС, расположенных на земельных участках для ведения ЛПХ, требования по санитарно-бытовым отступам соблюдаются в большей степени, чем на участках для ИЖС.

Все объекты ИЖС распределены на классы по степени нарушения. Для этого в результате статистического анализа определена встречаемость объектов по классам интервального ряда, построенного по коэффициенту нарушения с шагом 0,13 (таблица 2). Коэффициент нарушения по отступам вычислен по формуле:

$$f_n = \frac{\sum f_{\text{абс}} + 100}{10n}, \quad (1)$$

где n – число расстояний с нарушениями в расстояниях у объекта; $f_{\text{абс}}$ – это абсолютное отклонение фактического отступа от нормативного значения; $f_{\text{доп}}$ – это допустимый (нормативный) отступ до красной линии дороги (5м) или отступ от дома до границ земельного участка (3м).

Таблица 2. Распределение объектов ИЖС по классам нарушения

| Класс нарушения | Степень нарушения | Границы класса | Объекты ИЖС, расположенные на земельных участках | | | |
|-----------------|-------------------|----------------|--|----------|--|----------|
| | | | для индивидуального жилищного строительства | | для ведения личного подсобного хозяйства | |
| | | | ранее учтенные | учтенные | ранее учтенные | учтенные |
| 1 | слабое | 0 - 0,13 | 23 | 6 | 17 | 4 |
| 2 | среднее | 0,14 - 0,27 | 19 | 8 | 22 | 3 |
| 3 | сильное | 0,28 и более | 4 | 1 | 5 | 1 |

Процент ранее учтенных и учтенных жилых домов, расположенных на участках для ИЖС в границах первого класса, составляет соответственно 50 % и 40 % от объемов выборок каждой группы по статусу объектов. Проценты объектов ИЖС, расположенных на участках для ведения ЛПХ и входящих в первую группу, составляют 39 % (ранее учтенные) и 50 % (учтенные). Во вторую группу со средней степенью нарушения входит 41 % (ранее учтенные) и 53 % (учтенные) объектов ИЖС первой группы по виду разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков. Ранее учтенные и учтенные объекты ИЖС второй группы составляют 50 % и 38 % соответственно. В группу с сильными нарушениями по отступам входят 9 % (ранее учтенные) и 7 % (учтенные) объектов ИЖС первой группы ВРИ земельных участков, а также 11 % (ранее учтенных) и 13 % (учтенных) объектов ИЖС второй группы ВРИ участков. Таким образом, анализ распределения ранее учтенных и учтенных объектов ИЖС по классам на основе коэффициента нарушения позволил выявить наибольшую концентрацию домов в классах со слабой и средней степенью нарушения отступов.

Кадастровая стоимость объектов индивидуального жилищного строительства с учетом коэффициента нарушения и принадлежности конкретному классу нарушения вычисляется отдельно для групп ранее учтенных и учтенных объектов ИЖС.

В связи с этим кадастровую стоимость ранее учтенных объектов ИЖС рекомендуется уменьшать пропорционально коэффициенту нарушения

$$C_{\text{нов}} = C_{\text{ЕГРН}} - (C_{\text{ЕГРН}} \cdot f_{\text{н}}), \quad (2)$$

где $C_{\text{нов}}$ – новая кадастровая стоимость с учетом коэффициента нарушения, тыс. руб.; $C_{\text{ЕГРН}}$ – кадастровая стоимость объекта ИЖС, внесенная в ЕГРН, тыс. руб.; $f_{\text{н}}$ – коэффициент нарушения.

Кадастровую стоимость учтенных объектов необходимо увеличить с учетом коэффициента нарушения

$$C_{\text{нов}} = C_{\text{ЕГРН}} + (C_{\text{ЕГРН}} \cdot f_{\text{н}}). \quad (3)$$

В результате расчетов кадастровая стоимость ранее учтенных объектов ИЖС, входящих по степени нарушения в первый класс, уменьшилась в среднем на 6,1 % от первоначальной стоимости. Во втором классе понизилась на 9,7 %, в третьем – на 13,2 %. Кадастровая стоимость учтенных объектов ИЖС увеличилась по сравнению со стоимостью, указанной в ЕГРН, классе со слабой степенью нарушения на 4,7 %, со средней степенью нарушения – на 8,4 %, с сильной степенью нарушения – на 10,3 %.

Таким образом, объекты ИЖС, отнесенные к ранее учтенным, построены в 50-60-х годах прошлого века до вступления в силу требований по соблюдению санитарно-бытовых отступов, поэтому выявленные нарушения по отступам являются закономерными. Снижение кадастровой стоимости подобных объектов в зависимости от степени нарушения

позволит уменьшить размер налога на имущество собственников.

Размещение учтенных объектов ИЖС сопровождается нарушениями в отступах в 20 % исследуемых случаев. В указанных эпизодах, при отсутствии согласия со стороны собственников смежных участков или судебных решений, несоблюдения отступов возможны из-за недостаточной точности определения местоположения объекта при подготовке технического плана или кадастровой ошибки при постановке объекта на кадастровый учет. В связи с этим Возможное увеличение кадастровой стоимости таких объектов позволит повысить ответственность собственника за соблюдением требований по нормативным отступам на этапе строительства или реконструкции дома.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 10.07.2021).
2. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа (в редакции от 25 ноября 2020 года №156-VII) «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V. URL: https://i-ola.ru/regulatory/grad/pravila_zeml_zastr_2020.pdf (дата обращения: 25.04.2021).
3. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ (дата обращения: 15.07.2021).
4. Русинова Н.В., Сугутская А.Д. Анализ размещения объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках // Современные научные исследования и инновации. 2020. № 8. URL: <https://web.snauka.ru/issues/2020/08/93371> (дата обращения: 06.05.2021).
5. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200004849> (дата обращения 12.07.2021).

References

1. Urban Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ of 29.12.2004 (as amended on 02.07.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (accessed 10.07.2021).
2. Rules of land use and development of the city district «City of Yoshkar-Ola», approved by the decision of the Assembly of Deputies of the city district (as amended on November 25, 2020 No. 156-VII) «City of Yoshkar-Ola" dated December 24, 2009 No. 30-V. URL: https://i-ola.ru/regulatory/grad/pravila_zeml_zastr_2020.pdf (accessed: 25.04.2021).
3. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 12.05.2017 N 226 (ed. of 09.09.2019) «On approval of methodological guidelines on state cadastral assessment» (Registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on 29.05.2017 N 46860). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/ (accessed: 15.07.2021).
4. Rusinova N. V., Sugutskaya A.D. Analysis of the placement of individual housing

construction objects on land plots / / Modern scientific research and innovations. 2020. No. 8. URL: <https://web.snauka.ru/issues/2020/08/93371> (accessed: 06.05.2021).

5. SP 30-102-99 Planning and development of territories of low-rise housing construction. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200004849> (accessed 12.07.2021).