

Единый объект и его части – земельный участок, объект капитального строительства...

Андрей Бойко,

заместитель генерального директора,
ООО «Центр оценки «Аверс»

Настоящая статья посвящена отдельным проблемам, в первую очередь, кадастровой оценки, с которыми сталкиваются как исполнители работ, так и потребители результата расчета кадастровой стоимости.

Суть проблемы заключается в следующем:

Собственник объекта недвижимости владеет правами на земельный участок и на улучшения на нем, по сути – единым недвижимым комплексом (ЕНК), как его трактует ст.133.1 ГК РФ:

«Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах».

В отдельных случаях в оценке, а в кадастровой оценке при раздельном налогообложении – всегда, объекты стоят на учете в разделии: «Земельные участки» и «Объекты капитального строительства».

П.3 ст.6 ЗК РФ (в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015 г.) говорит:

«Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

Как видно из определения земельного участка (ЗУ), данного в ЗК, речь о характеристиках участка идет только в контексте его (участка) идентификации. Что же до работ, произведенных на участке (от изменения его свойств до создания улучшений) не являющихся или не обязательно являющихся объектами самостоятельного учета, воздушном пространстве, недрах и пр., ЗК скромно умалчивает.

Градостроительный кодекс РФ в п.10 ст.1 дает следующее определение объекта капитального строительства (ОКС):

«ОКС – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек».

Из контекста п.14 ГрадК РФ следует, что ОКС рассматривается исключительно в границах своего строительного объема или площади, а внутренние инженерные системы (коммуникации) ОКС являются его неотъемлемой частью.

Таким образом, простой анализ показывает, что сумма стоимости ЗУ и ОКС даст стоимость ЕНК только в частном случае, например, когда земельный участок принадлежит ОКС лишь по обрезу фундамента. Практически во всех остальных случаях у ЕНК будет возникать добавочная стоимость из-за наличия объектов, не относящихся к ЗУ и к ОКС – благоустройство, наружные сети и т. д. То есть, с точки зрения единого объекта, можно говорить о трех слагаемых: ЗУ; ОКС; прочие объекты (ПрО).

Что же происходит при раздельной оценке недвижимой собственности?

Оценщики пытаются разделить неделимый объект (ЕНК) на составные части. При этом, зачастую забывая о наличии ПрО. Стоимость (вклад в стоимость единого объекта) ПрО таким образом относится целиком либо на ОКС

или ЗУ, либо и на ОКС и ЗУ в каких-то долях. Единого правила, тем более, утвержденных методических рекомендаций разделения и отнесения ПрО к ЗУ и ОКС нет.

В кадастровой оценке, как правило, при рассмотрении ЗУ одним из ценообразующих факторов выступает инженерное обеспечение ЗУ: участки рассматриваются как инженерно обеспеченные или инженерно не обеспеченные. То есть, можно говорить о том, что часть ПрО, как минимум, в виде подведенных к участку коммуникаций и платы за подключение учитывается в стоимости ЗУ.

В подавляющем большинстве случаев, когда речь идет об оценке освоенных (в том числе застроенных) участков, ЗУ уже спланированы (вертикальная планировка), санированы (освобождены от «ненужных» насаждений и вредных веществ), дренированы (имеют устоявшийся или организованный водный баланс) и т. д. Большая часть таких фактов воспринимается как само собой разумеющееся, и внимание именно этим фактам не уделяется.

Напротив, когда речь заходит об оспаривании кадастровой стоимости, основной причиной несогласия с определенной в отчете оценщика кадастровой стоимостью является отсутствие учета индивидуальных особенностей участка – заболочиваемая или подтапливаемая территория, отсутствие вертикальной планировки, экологическое загрязнение, наличие мелколесья и т. д.

С ОКС все еще более запутанно. Наличие инженерного обеспечения в здании, как правило, говорит о наличии подводящих коммуникаций. И, если в оценке ЗУ коммуникации «до границы» участка учтены, то внешние сети от «границы участка» до ограждающих конструкций ОКС – нет (если об этом не сказано в отчете об оценке ЗУ). Элементы благоустройства, будь то озеленение, дорожки и пожарные проезды, площадки мусороудаления, детские игровые и спортивные площадки, площадки для выгула собак, малые архитектурные формы и др. – места общего пользования (МОП), как правило, «остаются за кадром». Понимается, исходя из постулата, что результат оценки каждой из частей объекта должен давать стоимость единого объекта, можно производить оценку ОКС вычитанием из стоимости единого объекта результата расчета ЗУ. Можно, если бы не несколько «но».

Во-первых, как было сказано выше, ОКС – это строительный объем или площадь конкретного объекта, поэтому все, что за пределами пятна застройки к ОКС, в силу определения, отношения не имеет.

Во-вторых, оценки ЗУ и ОКС, если говорить о кадастровых, за редким исключением проводятся на разные даты. А вычитать из «сегодняшних» денег деньги «вчерашние» – вводить в заблуждение. Попробуйте, к примеру, вычесть из сегодняшнего курса валюты курс этой же валюты годовой давности. Корректно получится?

В-третьих, часть ПрО, если говорить о юридических лицах, будет отражена на балансе, и с этих объектов будет взиматься налог с их остаточной стоимости. С какой стати собственник должен платить налог дважды.

Если же говорить о физических лицах, то поправками в НК РФ (ст.389 п.6) «земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома не признаются объектом налогообложения». П.3 ст.401 НК РФ добавляет, что «не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома». То есть, для многоквартирных домов как земельный участок, так и общее имущество не признаются объектами налогообложения, следовательно, эти объекты должны быть исключены из кадастровой стоимости.

Как многим известно, подходов к оценке три: доходный, сравнительный и затратный. Первые два позволяют определить стоимость единого объекта исходя из ожидаемых доходов и сравнением с продажами подобных объектов, соответственно, третий – исходя из затрат на создание/приобретение объекта «по частям» (ОКС, ЗУ и пр.). Традиционно многие привыкли сравнивать свои объекты с ценами предложений к продаже. Хозяйки смотрят в магазинах, где одинаковая «колбаса» подешевле, мужчины оценивают машины по предложениям на сайтах – привычно, доступно, понятно.

Если говорить о кадастровой оценке, то собственник, как правило, сравнивает результат кадастровой оценки с ценами предложений к продаже подобных квартир. Зачастую, увидев, что результат кадастровой оценки его квартиры даже несколько ниже «рынка», успокаивается или, по крайней мере, не считает себя обиженным. А так ли это? Давайте не за-

бывать, что каждая квартира – это не только само помещение, ограниченное четырьмя стенами, нарисованными в паспорте, но и права на МОП (лестницы, лифты, колясочные, тех. этажи, подвалы и чердаки; это и права на долю в ЗУ, благоустройство территории, площадки, проезды и дорожки, цветники и пр.). Если налоговый кодекс не признал все вышеперечисленное объектом налогообложения, с какой стати нужно платить налог за то, что не признается объектами налогообложения? Цены предложений к продаже объектов нужно еще «чистить» и «чистить», чтобы получить тот самый ОКС-квартиру, который признается объектом налогообложения.

– Твой дом, твое богатство... Выпей море, Ксанф ...

Пойди к морю и скажи людям, что ты намерен выполнить свое обещание и выпить море...

– Эзоп, ну что значит выпить море...

– Так и скажи: «Я выпью море. Но только море. Без воды рек, впадающих в него». Потом скажи им: «Отделите воды рек от морской воды, и я выпью всю воду, оставшуюся в море».

– Ха-ха-ха, эх, Эзоп... Я представляю себе их рожи. (С).

Представляется, что приведенный фрагмент басни Эзопа в данном случае весьма уместен – подобно предложению баснописца, чтобы получить стоимость ОКС-квартиры нужно из цены продажи вычестить все части, не относящиеся к самой квартире – все, что находится за ее стенами.

Но даже если вычестить все грамотно, останутся еще спорные моменты: например, плата за подключение к электросетям. Это не проложенный кабель, это не «ток из розетки» – это «воздух» – благоволение-обещание выделить мощности при своевременном поступлении денег на счет. А ведь при оплате за подключение в 25 тыс. руб. за кВт и нормах выделения по 5-10 кВт на квартиру¹, в цене каждой квартиры «сидит» до полумиллиона рублей этого самого благоволения (не говоря уже о том, что электрифицировать нужно не только квартиры, но и МОП).

Подобные примеры разделения ОКС, ЗУ и ПрО, в первую очередь, для целей кадастровой оценки, можно привести и для любой иной собственности, рассчитываемой на

основании сравнительного и доходного подхода. Затратный подход позволяет минимизировать риск ошибки учета объектов, не относящихся к ОКС. Однако в случае наличия признаков внешнего устаревания, когда экономически нецелесообразно возведение новых ОКС, указанная проблема может также возникнуть именно в части расчета величины этого устаревания.

Резюмируя, можно говорить, что при оценке ОКС техниками сравнительного и доходного подходов, а также при наличии признаков внешнего устаревания в затратном подходе, вычитая (элиминируя) стоимость ЗУ, относящегося к ОКС, из стоимости единого объекта нужно внимательно отнестись как к технике расчета стоимости ЗУ (корректнее, к составу объекта, именуемого ЗУ), так и учету ПрО. В противном случае велик риск двойного учета или неучета ПрО и их отнесение к ЗУ или ОКС даже в тех случаях, когда ПрО не должны являться объектами налогообложения (если речь о кадастровой оценке).

Можно привести наглядный пример разделения составных частей объекта – АЗС. АЗС в общем случае представляет из себя ЗУ с расположенными на нем сооружениями (емкостной парк, очистные сооружения, асфальтирование и озеленение территории), оборудованием (обвязки, коммуникации, ТРК, рекламные конструкции и пр.), зданием и навесом. Это если говорить о комплексе имущества. Если говорить об имущественном комплексе, как предприятии, то во многом стоимость АЗС формирует доля бизнеса. В оценке ЗУ, как правило, учитывается возможность подключения к электрическим сетям (подведенные к ЗУ сети и плата за подключение). Емкостной парк АЗС зачастую ставится самостоятельным объектом в кадастровом учете, отражается как самостоятельная единица в балансовом учете предприятия, соответственно и рассчитывается как самостоятельный ОКС. Остающееся здание АЗС с навесом по затратам на создание не очень сильно отличаются от «пивного ларька». Расчет стоимости ОКС вычитанием из стоимости продажи (сравнительный подход) или стоимости, рассчитанной через «прокачку топлива» (доходный подход) только доли ЗУ приведет к некорректному результату стоимости ОКС.

¹ Понимается, выделенные мощности на дом не получаются простым сложением мощностей квартир в доме – за счет понижающих коэффициентов на каждую квартиру приходится много меньше выделенной мощности – тем не менее, пример приведен для наглядности.

Вид объекта	Примерный перечень составных частей
Квартира, комната	Жилое помещение – ОКС, права на МОП, внешние сети, плата за подключение, доля ЗУ
ИЖС, садовый дом, дача	ОКС, вспом. строения (баня, сарай, гараж, клозет), колодец, ограждение, благоустройство, насаждения, внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Гараж	ОКС, МОП (в кооперативах – дороги, оборудование), внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Гостиница, пансионат	ОКС, меблировка, оборудование, вкл. медицинское, персонал, «имя», бизнес, благоустройство, внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Административные и торговые объекты	ОКС, оборудование, благоустройство (в т. ч. автостоянки), внешние сети, плата за подключение, бизнес, в т. ч. «прикормленный пользователь», ЗУ
Производственные объекты	ОКС, оборудование, бизнес, благоустройство, внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Соц. объекты	ОКС, оборудование, благоустройство, внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Вокзалы, порты	ОКС, оборудование, бизнес, благоустройство, внешние сети, плата за подключение, ЗУ
Сооружения	

В таблице приводится очень укрупненный перечень составных частей ЕНК для каждого вида объектов собственности.

Теоретически можно вывести единый коэффициент, учитывающий долю ЗУ и долю ПрО как для всех объектов в целом, так и для объектов различных видов разрешенного использования. Безусловно, этот коэффициент будет зависеть от многих факторов и, в первую очередь, от состояния ОКС и ПрО, расположенных на земельном участке. Совершенно очевидно, что при ветхом состоянии ОКС и ПрО являются обременениями участка и скорее уменьшают его стоимость по отношению к вакантному, так как требуют демонтажа и утилизации отходов. Однако для объектов в нормальном техническом состоянии, а тем более – для новых объектов, доли составных частей единого объекта (ЗУ, ОКС, ПрО) вполне удовлетворительны.

Справочные показатели затрат на создание объектов дают ориентир величины затрат на создание прочих объектов в общей себестоимости работ по строительству². Затраты на создание прочих объектов могут составлять до 35% в строительно-монтажных работах. Доля земельного участка в новом объекте составляет в среднем около 20%.

На сам ОКС может оставаться около 50% от цены продажи нового объекта. Для объектов с ощутимой степенью физического износа эта доля будет только уменьшаться, в первую очередь, за счет того, что земельные участки

относятся к условно не изнашиваемым объектам. Безусловно, правило не может существовать без исключений, так и здесь: речь идет о новых и ветшающих объектах в условиях стабильного и активного строительного рынка.

В кризисные времена, особенно в начальной стадии кризиса, при существенном снижении объемов строительства (ввиду экономической нецелесообразности возведения новых объектов) первой «проваливается» земля.

Доля ЗУ в такие периоды развития экономики существенно уменьшается, что объясняется увеличением объемов строительного производства при достижении минимальных («бросовых») цен на земельные участки и возможностью продажами объектов покрыть издержки строительного производства.

Резюмируя, отметим, что применение сравнительного и доходного подходов для оценки ОКС, особенно это касается кадастровой оценки, как самой массовой по применению, весьма ограничено и может привести к существенному искажению результата. Цены предложений к продаже единых объектов отражают не только ЗУ и ОКС, но, как правило, включают в себя большое количество прочих объектов. В условиях стабильно развивающегося рынка кадастровая стоимость ОКС в нормальном состоянии должна находиться на уровне 50–70% в цене продажи подобного объекта.

² Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.)