

УДК 332.6

## **К ВОПРОСУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ КОМНАТ В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ**

*Крицкая Д.М., студент 4 курса строительного факультета  
Научный руководитель – Быкова Е.Н., к.т.н., доцент  
ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский горный университет*

**Ключевые слова:** *кадастровая стоимость, комната, коммунальная квартира, налог.*

*Работа представляет собой анализ актуальных вопросов определения кадастровой стоимости комнат в коммунальных квартирах на примере. Санкт-Петербурга.*

Вопрос определения кадастровой стоимости недвижимости, являясь не только злободневным, но и социально значимым в России, поднимается многими исследователями, которые предлагают разные методы и подходы совершенствования методологии массовой оценки [1,2,3]. В настоящее время в условиях нового этапа массовой оценки, когда появилась новая методика определения налогооблагаемой базы, наиболее проблемным объектом остается комната в коммунальной квартире. Такая недвижимость характерна для значительного количества крупных городов России, в Санкт-Петербурге комнат наибольшее количество среди всех. Так как в Санкт-Петербурге в период массовой приватизации жилья комнаты в коммунальных квартирах приватизировались в виде доли, а не в виде отдельного помещения, расчет кадастровой стоимости, на предыдущем этапе оценки выполнялся в целом, а имущественный налог начислялся по долям всей квартиры. Новой методикой 2017 года предусмотрено лишь снижение общей площади квартиры на 20 м<sup>2</sup>, и затем деление оставшейся площади пропорционально между всеми собственниками долей в квартире [4].

Переход на исчисление налога по кадастровой стоимости – это, конечно же, необходимая мера. Прежде всего, потому что инвентаризационная стоимость чаще была ниже рыночной. Кадастровая стоимость предусмотрена для максимального соответствия рыночной цене. Но в связи с тем, что кадастровая оценка проводится массово, а не для каждого конкретного объекта недвижимости, она зачастую выше рыночной.

Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 27.11.2017) предоставляет собственникам комнат льготу по уплате налога на имущество в размере 10 кв. м. от площади каждой комнаты, в то время как собственники квартир имеют право вычесть из площади всей квартиры только 20 кв. м. Такая дифференциация льгот по замыслу федерального законодательства позволяет учесть интересы жильцов коммунальных квартир. Однако, к примеру, в Санкт-Петербурге льготу для комнат оказывается применить нельзя, поскольку в коммунальных квартирах собственники владеют не комнатой и долей в общем имуществе квартиры, а просто долей квартиры. Соответственно платить налог они будут от стоимости всей квартиры (за вычетом 20-ти метров на всех). Таким образом, права, предоставленные федеральным законодательством в Санкт-Петербурге не могут быть реализованы.

Есть и еще один немаловажный момент: закон предусматривает дифференциацию ставки налога в зависимости от кадастровой стоимости квартиры - чем больше стоимость квартиры, тем выше ставка, и тем больше будет размер налога. Это, конечно же, справедливо, так как дорогие квартиры в красивых престижных местах должны стоить дороже. Однако большинство коммуналочек – это пяти-, семи-, десяти- и даже пятнадцатикомнатные квартиры, расположенные в центральных, престижных районах города. Они априори очень дорогие, за счет своей площади и местоположения. Следовательно, для них будет применяться повышенная ставка налога, как для предмета роскоши.

Нужно не забывать, что сегодняшние жители коммунальных квартир - это самые социально незащищенные и бедные слои населения - ветераны, инвалиды, блокадники, многодетные и малообеспеченные семьи и просто пенсионеры.

*Библиографический список:*

1. Сеньковская, К.Э. Кадастровая стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений с учетом зон с особыми условиями использования территорий / К.Э. Сеньковская, Е.Н. Быкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. -№ 11 (182). -С. 6-17.
2. Быкова, Елена Николаевна Комплексная оценка пространственных условий землепользования: дис. ...канд. технических наук: 25.00.26 / Е.Н. Быкова. - Санкт-Петербург, 2005. – 186 с.
3. Сулин, М. А. Общая парадигма оценки объектов недвижимости / М.А. Су-

лин, В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского гос. аграрного университета. -2012.- № 27. -С. 242-245.

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011) «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 02.05.2007 N 9370).

## **TO THE QUESTION ON THE DETERMINATION THE CADASTRE VALUE OF THE ROOM IN THE COMMUNAL APARTMENTS**

***Kritskaya D.M.***

**Key words:** *cadastral value, room, communal apartment, tax.*

*The work is an analysis of actual issues of determining the cadastral value of rooms in communal apartments by example. St. Petersburg.*