

УДК 332.6

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Янке О.И., студент 1 курса магистратуры строительного факультета

*Научный руководитель - Быкова Е.Н., к.т.н., доцент
ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский горный университет*

Ключевые слова: *кадастровая оценка, стоимость жилых помещений, комната, коммунальная квартира.*

В работе проведен анализ результатов кадастровой оценки жилых помещений на примере Санкт-Петербурга. Сопоставление рыночной и кадастровой стоимостей выявило их различие, достигающее 40%. Сделаны рекомендации по улучшению механизма проведения кадастровой оценки жилых помещений.

По результатам последнего проведенного тура кадастровой оценки недвижимости выявлена проблема, связанная со значительным различием кадастровой и рыночной стоимостей именно жилых помещений в коммунальных квартирах. Несоответствие указанных стоимостей может достигать 40% (рис. 1), что определяет значение ошибки при начислении имущественного налога в таком же соотношении.

Если для юридических лиц значение ошибки в 40 % в налоге может быть незначительно, то для физических лиц, владеющих жилыми помещениями, это критично, поскольку таким контингентом является в основном самый незащищенный слой населения (пенсионеры, инвалиды, малоимущие и др.) [1].

Актуальность указанного вопроса подтверждается результатами работы комиссии при управлении Росреестра (Санкт-Петербург) по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости за 2016 год, согласно которым количество заявлений об оспаривании кадастровой стоимости выросло по сравнению с 2015 годом почти в 4 раза.

По последним данным (01.01.2018 по 28.02.2018) в комиссию поступило 4037 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, в том числе физическими лицами – 2095 заявлений, из которых 642 о жилых помещениях [2].

Практика работы в Санкт-Петербургском государственном бюджетном учреждении «Городское управление кадастровой оценки»,

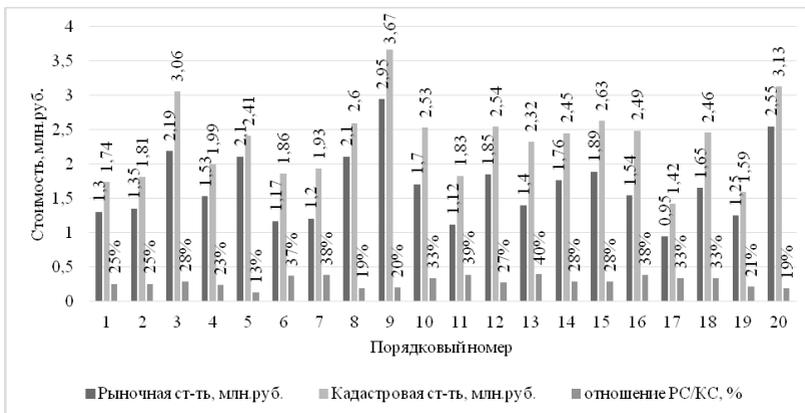


Рисунок 1 – Сопоставление рыночной и кадастровой стоимостей комнат

показывает, что в условиях нового тура кадастровой оценки проблема определения кадастровой стоимости комнат в коммунальных квартирах так и не решена по сей день. Это связано с тем, что при расчете учитывается не только площадь комнаты, но и площадь общего пользования, которая в коммунальных квартирах может достигать 30% от общей площади квартиры [3]. Однако на рынке эта площадь при формировании цены не учитывается и зависит только от местоположения и фактической площади самой комнаты.

Таким образом, в результате проведения анализа следует сделать рекомендации для решения поставленной задачи:

- во-первых, для формирования полной базы исходных данных кадастровой оценки необходимо при кадастровом учёте в ЕГРН вносить информацию о площадях комнат в квартирах;
- во-вторых, при расчете кадастровой стоимости комнат в коммунальных квартирах не следует учитывать площадь мест общего пользования.

Библиографический список:

1. Быкова, Е.Н.Кадастровая стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений с учетом зон с особыми условиями использования территорий / Е.Н.Быкова , К.Э.Сеньковская // Имущественные отношения.– 2016. - №11. - С. 6-18.

2. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>. (Дата обращения: 09.04.2018 г.).
3. Быкова, Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие / Е.Н.Быкова, В.А.Павлова. - СПб, М., Краснодар: Лань, 2014. -160 с

ANALYSIS OF THE CADASTRE VALUE OF RESIDENTIAL PREMISES IN ST. PETERSBURG

Yanke O.I.

Keywords: *cadastral valuation, cost of living quarters, room, communal apartment.*

The work analyzes the results of cadastral valuation of residential premises using the example of St. Petersburg. Comparison of market and cadastral values revealed their difference, reaching 40%. Recommendations are made on improving the mechanism for cadastral valuation of residential premises.