ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЁТОМ РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЁМ КОТТЕДЖА С НЕ ОФОРМЛЕННЫМИ ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ

А.А. Слуцкий,
к.т.н.,
вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

И.А. Слуцкая,
оценщик

Ситуация оценки. Имеется земельный участок, находящийся в ипотеке. На участке возведён коттедж, разрешение на строительство отсутствует. Свидетельство о собственности тем более. Что и как оценивается?

Права собственности на коттедж, входящий в состав объекта оценки, не оформлены. При этом, коттедж имеет разработанный строительный проект.

В связи с указанными особенностями при оценке этих коттеджей исходим из следующих соображений:

1. **В соответствии с Письмом ФНС от 02.08.2018 г. № БС-4-21/14968@ [1], «… для подтверждения наличия оснований отнесения объекта имущества к недвижимости** налоговым органам целесообразно устанавливать следующие обстоятельства:
   - наличие записи об объекте в ЕГРН;
   - **при отсутствии сведений в ЕГРН - наличие оснований, подтверждающих прочную связь объекта с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, например, для объектов капитального строительства наличие**
     a. документов технического учета или технической инвентаризации объекта в качестве недвижимости;
     b. разрешений на строительство и (или) ввод в эксплуатацию;
     c. проектной или иной документации на создание объекта и (или) о его характеристиках».

   Таким образом, у указанного коттеджа в силу наличия строительных имеются «основания, подтверждающие прочную связь объекта с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению». Следовательно, имеются основания для отнесения коттеджа к объектам недвижимости, что дополнительно подтверждено в ходе визуального осмотра.
2. Наличие коттеджа не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Коттедж соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, на котором он расположен, а также полностью соответствует общей концепции окружающей застройки – организованного коттеджного посёлка. Таким образом, не имеется никаких законных оснований, делающих регистрацию прав собственности на указанные коттеджи не возможной.
3. В соответствии с п. 1 Статьи 65 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке», «На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения».

   Таким образом, коттедж по факту своего возведения фактически находятся в ипотеке в силу закона. Это право подлежит регистрации одновременно с регистрацией права собственности на них [2]. В этих условиях продажа земельного участка как свободного в соответствии с требованиями действующего законодательства является не возможной, поскольку в этом случае в обязательном порядке должна быть соблюдена следующая последовательность действий: 1. регистрация права собственности на коттедж, 2.

[1] ФНС РФ (2018), Об определении вида объектов имущества в целях применения положений главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации, Письмо ФНС от 02.08.2018 г. № БС-4-21/14968@, http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71907576/

[2] Кайль А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", http://kommentarii.org/ipotek/page82.html

регистрация обременения ипотекой в силу закона, 3. продажа коттеджа в составе единого объекта недвижимости [3].

4. Тем не менее в силу того, что на дату оценки права собственности на коттедж не зарегистрированы, оценщик не может выделить коттеджи в качестве самостоятельной части единого объекта недвижимости, а, следовательно, выделить рыночную стоимость коттеджа из рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
5. В силу данных обстоятельств оценщик рассматривает коттедж с не оформленными правами собственности в качестве неотделимого улучшения земельного участка (по аналогии не капитальными сооружениями, ландшафтным дизайном и т.п.) и включает рыночную стоимость этих объектов недвижимости в рыночную стоимость земельного участка, с которым он неразрывно связаны. При этом, для учёта не оформленности прав собственности на коттеджи оценщик применяет понижающую корректировку, равную рыночным затратам на оформление прав собственности силами сторонних профессиональных консультантов.

Оценка рыночной стоимости коттеджа производится на основании его проектной площади, а также

- определённой удельной рыночной стоимости коттеджа в состоянии фактической строительной готовности,
- её дополнительной корректировки на расходы, не обходимые для оформления прав собственности.

Данные о расходах, необходимых для получения разрешения на строительство и регистрацию прав собственности на коттеджи получены на интернет - сайте компании «Земля и право» [4].

По данным компании «Земля и право», минимальные затраты на

- получение разрешения на строительство, включая получение необходимых предварительных документов и согласований, составят 215 000 руб. (структура затрат показана ниже)
- регистрацию прав на созданный объект составят 35 000 руб.

Структура затрат на получение разрешения на строительство

	Минимальные затраты, руб.
Градостроительная проработка	30 000
Градостроительный план земельного участка	20 000
Согласование технических условий на газ, электричество, водоснабжение и водоотведение	130 000
Разрешение на строительство на ИЖС	35 000
ИТОГО	**215 000**

«К вопросу об оценке» задумывается, как цикл коротких статей – заметок, в которых содержатся решения в той или иной степени не стандартных вопросов, возникающих в ходе конкретных оценок, а также мнения по спорным и неоднозначным вопросам. Приглашаем желающих к безвозмездному и подвижническому участию.

[3] Постановление от 17 января 2018 г. по делу № А02-1610/2016. Седьмой арбитражный апелляционный суд (7 ААС), http://sudact.ru/arbitral/doc/C0S0P7T2sRQK/

[4] http://zemlegal.ru/o-kompanii/