**Тема: «Обязанность указания кода земельных участков в кодах ОКС»**

Много вопросов вызывает необходимость установления связи ОКС с землёй. Почему необходимо в коде ОКС указывать ВРИ земельного участка и какие последствия возможны в случае неустановления этой связи.

Тема достаточно важная. Не нужно быть специалистом в оценке, чтобы понимать, что от месторасположения объекта зависит его стоимость. Это касается и земельного участка, и объекта капитального строительства, независимо от того, какой подход (техника оценки) будет применяться.

Учитывая тот факт, что земельный контроль долгое время во многих субъектах не проводился на должном уровне, встречается много объектов капитального строительства, фактическое назначение которых не соответствует виду разрешённого использования земельных участков, на которых они расположены (нарушение ст. 42 ЗК РФ), следовательно, требуется выработка единого подхода к оценке таких объектов.

Все мы прекрасно понимаем, что при нарушении правил землепользования возможны несколько сценариев развития ситуации:

* легализация застройки объекта, в том числе путём изменения вида разрешённого использования;
* понуждение правообладателя привести объект капитального строительства в соответствие с разрешённым использованием;
* ликвидация объекта капитального строительства с реновацией территории (с целью возврата характеристик участка в исходное состояние, пригодное для разрешённого использования).

Все эти меры могут как сопровождаться штрафными санкциями, так и обходиться без таковых.

И если до недавнего времени органам местного самоуправления было затруднительно выделять силы на проведение муниципального земельного контроля – средства от уплаты налогов «уходили» в федеральный бюджет, то теперь, с изменением законодательства, когда платежи поступают в бюджеты муниципальных районов (подпункт 7 пункта 1 ст. 46 БК РФ), органам местного самоуправления будет на что содержать и поддерживать службу контроля.

 Это позволит не только привести в соответствие землепользование, наведя порядок, но и справедливее подойти к распределению налоговой нагрузки в части имущественных налогов – правообладатели будут платить налоги в соответствии с фактическим использованием, соответствующему разрешенному виду использования участка.

Вместе с тем работа по установлению привязки объектов капитального строительства к земельным участкам позволит определять кадастровую стоимость в рыночном уровне цен единого объекта недвижимости – сумма кадастровых стоимостей объекта капитального строительства и земельного участка соответствующего вида разрешённого использования будет находиться в рыночном уровне цен.

При искажениях, несоответствиях назначения объекта капитального строительства и вида разрешённого использования земельного участка, установление кадастровой стоимости единого объекта в рыночном уровне цен невозможно. Причём искажение может быть, как в большую сторону, что грозит оспариванием и социальным напряжением, так и в меньшую, что приводит к недополучению местными бюджетами средств.

Плюс к тому, в зависимости от решений, которые примут органы местного самоуправления, - легализовать объект, изменив вид разрешённого использования земельного участка, понудить привести в соответствие застройку участка, либо решение о сносе объекта, - весьма существенно будет изменяться результат расчёта стоимости этого объекта капитального строительства. Понятно, что объект, который на дату определения стоимости требуется снести в целом или в некой части, не может стоить столько же, сколько объект, который можно эксплуатировать без каких-либо издержек со стороны правообладателя.

Собственно, требование Методических указаний по установлению привязки объектов капитального строительства к земельным участкам, на которых они расположены, по назначению и виду разрешённого использования в первую очередь преследует эту цель. Ведь в конечном итоге именно ГБУ несёт ответственность за результаты кадастровой оценки, количество оспариваний, в том числе (в действующей редакции 237-ФЗ) и финансовую ответственность – именно на ГБУ возлагается обязанность компенсации судебных расходов.

 Субсидиарная ответственность возлагается на региональный бюджет. Получается, что из-за исторически сложившегося некорректного и/или неполного учёта сведений в отношении объектов (не все объекты капитального строительства «привязаны» к земельным участкам), а также из-за бездействия органов местного самоуправления в части проведения земельного контроля, ГБУ и региональный бюджет могут пострадать и весьма существенно – одно оспаривание может обойтись в весьма круглую сумму, сопоставимую с налоговыми поступлениями от целой группы объектов.