

## **ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В работе рассмотрен особый сегмент экономики – рынок недвижимости во всех своих сложностях образования, функционирования и взаимодействия с другими сферами. Обосновывается необходимость перехода с инвентаризационной к кадастровой стоимости различных объектов недвижимости. Рассматриваются проблемы определения кадастровой стоимости недвижимости, в том числе земельных участков, ее оспаривания с позиции бюджетной наполняемости, социальной значимости и справедливости. На примере Иркутской области определяются очаги бюджетной, предпринимательской и социальной напряженности в сфере налогообложения и учета объектов недвижимого имущества. Проводится сравнительная характеристика опыта введения налога на имущество по кадастровой стоимости в различных регионах РФ и за рубежом. Определяются основные векторы развития кадастрового налогообложения в экономике России.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, недвижимость, налог на имущество, инвентаризационная стоимость, оспаривание.

**Zh. S. Kulizhskaya**

## **PROBLEMATIC ISSUES OF DEFINITION AND APPLICATION OF A CADASTRAL ESTIMATION OF OBJECTS OF THE REAL ESTATE MARKET**

The work is taken into consideration a particular segment of the economy – the real estate market in all its complexities formation, functioning and interaction with other areas. The necessity of this crossing-but with inventory on the cadastral value of different real estate objects, including land plots. Discusses the problems of determination of cadastral value and challenging it from a position of budget utilization, social value, and justice. For example, Irkutskaya region are defined by the centers budget, business and social tension in the sphere of taxation and accounting of objects of non-movable property. Comparative characteristics of the experience of the introduction of property tax on cadastral value in different regions of Russia and abroad. Defines the basic vectors of development, land use planning model of taxation in Russian economy.

*Keywords:* cadastral value; real estate, property tax, inventory valuation, challenging.

Рыночная трансформация российской экономики способствовала активному развитию рынка недвижимости в России. Рынок недвижимости представляет собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, передачу и финансирование объектов недвижимости, передачу и защиту прав на эти объекты, а также инфраструктурных механизмов, обеспечивающих функционирование этого рынка [1]. Он чутко реагирует на из-

менения экономической и политической ситуации в стране и вопросы, возникающие при его функционировании требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания.

Кризисные явления в экономике сразу же отразились на спросе на недвижимость как на вторичном рынке, так и в новостройках. Результаты исследований в рамках программы WIN Crisis Index («Всемирный барометр финансового кризиса» – международный проект, основной задачей которого является оценка восприятия финансово-экономического кризиса в разных странах) показали, что всего 12 % граждан России хотят купить недвижимость в период кризиса, и считают такое вложение рентабельным, 46 % россиян предпочитают не осуществлять сделок с недвижимостью и не видят никакой выгоды в подобных вложениях.

Мировые тенденции в кризисные периоды также показывали, что примерно 41 % от общего числа опрошенных, считали, что в период экономического кризиса не целесообразно покупать какую-либо недвижимость. Наиболее негативно к приобретению любой недвижимости относятся жители стран Латинской Америки: в Бразилии – 60 % граждан, в Мексике – 63 %, в Аргентине – 77 % населения. В Европе по отрицательным настроениям лидируют Италия – 63 % и Нидерланды 65 %.

Однако постепенно возникают и оптимистичные настроения. В США, где ипотечный кризис вызвал негативные экономические изменения по всему миру, отрицательно к покупке недвижимости относятся всего 22 % респондентов. 41 % – предусматривают широкие возможности извлечения выгоды из вложений в недвижимость, именно в кризисный период. А в Австралии более половины (54 % населения) уверены, что кризис не является препятствием для покупки, и готовы приобрести в собственность различную недвижимость [1].

Владение недвижимостью всегда было показателем достатка для физических лиц и показателем надежности и обеспеченности бизнеса для юридических лиц. Недвижимость – это устойчивые по показателям вложения, понятные и прозрачные для большинства людей. Вложения в недвижимость часто рассматриваются с позиции инвестиционной привлекательности, при этом владельцу интересен результат изменения цен и способ извлечения дохода, например, от сдачи в аренду помещений.

На сегодняшний день, с учетом экономической ситуации, вложения в недвижимость, с целью получения дохода в ближайшие годы, вряд ли обеспечат желаемую доходность в размере 10–12 %. Окупаемость в жилом секторе сегодня составляет около 13 лет. Коммерческая недвижимость также показывает невысокую окупаемость 5–7 %. Однако в будущем стоимость недвижимости расти будет, и недвижимость, как инвестиция, себя окупит. Время стремительного повышения цен уже прошло, так что сегодня покупка недвижимости с целью инвестирования – стратегия «терпеливых».

При этом необходимо отметить, что инвестиции в недвижимость неплохо справляются с защитой от девальвации, однако при этом надо учитывать, что такие вложения сопряжены с массой сопутствующих расходов – это налоги, ремонт, юридическое оформление и т. д.

В данной статье хотелось подробнее рассмотреть вопрос применения различных видов стоимости недвижимых объектов и их применения в налогообложении.

С момента появления понятия «кадастровая оценка» в России в 1999 г. этим занимались компании и физические лица, получившие специальные лицензии на осуществление оценочной деятельности. Осуществлялся государственный контроль за их деятельностью, но отзывы лицензий не повышали ответственность оценщиков, как и не улучшалась методология расчетов, что приводило к разнице в стоимости одного и того же объекта недвижимости в несколько раз. С 2009 г. права на такой вид деятельности были переданы саморегулируемым организациям (СРО). Также была введена персональная имущественная ответственность оценщиков. Таких СРО сейчас в России 16, и в них собраны 22,8 тысячи участников этого рынка [2].

Также была введена процедура оспаривания кадастровой стоимости – сделать это можно было в отношении последней (актуальной) оценки, изменения применялись с года подачи обращения об оспаривании и, кроме суда, работали специальные комиссии. В РФ в первые четыре месяца 2017 г. число заявлений в такие комиссии было подано на 61 % больше, чем в аналогичный период 2016 г., а рассмотрено 8,3 тыс. заявлений в отношении 18,3 тыс. объектов (с результатом в пользу заявителей в 56,5 %). И особенно важным при оспаривании является тот факт, что кадастровая стоимость подлежит не опровержению, а «уточнению», учитывающему индивидуальные особенности недвижимости. Последние постоянно меняются – уровень развития инфраструктуры, транспортная доступность, удаленность от центра, экологичность и т. д. И без оспаривания эти изменения должны также учитываться – переоценка кадастровой стоимости по закону должна проводиться раз в три – пять лет, а в г. Москве, г. Санкт-Петербурге и г. Севастополе – раз в два года – пять лет [3].

Различия между рыночной и кадастровой стоимостью недвижимости заключаются в самой природе этих стоимостей - кадастровая стоимость определяется в результате государственной кадастровой оценки, а рыночная диктуется спросом и предложением и ее определяет независимый оценщик. В идеале эти две величины должны быть сопоставимы. И, если собственник не согласен с кадастровой стоимостью своей недвижимости (считает, что она значительно выше рыночной), то он может ее оспорить в комиссии или суде. Законом определено такое основание для пересмотра кадастровой стоимости, как установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Но в связи с многочисленными случаями оспаривания возникает вопрос объективности самого процесса определения стоимости для целей налогообложения. Необходимо найти здоровый баланс между проводимой кадастровой оценкой и тем, что происходит после установления кадастровой стоимости недвижимости. Должно быть понимание, что кадастровая оценка – это не просто механизм оценки недвижимости. Это та самая база, по которой определяется налог, который гражданин обязан заплатить в бюджет. Соответственно, для гражданина это должна быть честная и справедливая оценка, а для бюджета –

уверенность в том, что определенная сумма попадет в бюджет. Ведь исходя из нее планируются те или иные расходы региональных и местных бюджетов.

Стоит признать тот факт, что в некоторых регионах, например в Иркутской области, кадастровая оценка земли была проведена некорректно. Оценочная фирма из г. Тамбова в 2013 г., не зная местных особенностей допустила достаточно грубые ошибки в расчетах. Около 600 тыс. земельных участков в городах и поселках Приангарья специалисты этой фирмы оценили за 1,5 месяца. Так, одна сотка земли на участке в Ленинском районе г. Иркутска была оценена почти в 1 млн р. Следовательно, 145 соток под недостроенной базой должны стоить примерно 125 млн р. Через областной арбитражный суд собственники этого участка добились снижения стоимости земли до 16 млн рублей. Также арбитражный суд принял решение больше чем в 10 раз сократить стоимость земли под производственной базой в г. Ангарске – до 21,8 млн р., ранее в постановлении правительства была утверждена сумма 215,1 млн р. за 165 тыс. кв. м. Из судебных решений, находящихся в свободном доступе, наибольшее расхождение в стоимости – в оценке участка площадью 270 соток в Шелехове. До судебного разбирательства земля под производственной базой стоила 71,2 млн р. После того как было вынесено решение, стоимость участка упала более чем в 20 раз – до 3,4 млн. В некоторых случаях стоимость, утвержденная постановлением, была завышена в 19 раз. Справедливости ради стоит отметить, что был обнаружен и факт занижения показателя – на целых 58 %. В итоге произошли колоссальные потери муниципальных бюджетов. Когда происходит массовая отмена результатов кадастровой оценки, отменяется и масса мероприятий, запланированных в бюджете. Ведь налог на землю — практически единственный надежный источник муниципальных бюджетов. В результате такого оспаривания муниципальные бюджеты Иркутской области в 2015 г. году потеряли более 1 млрд р., а в 2016 г., согласно прогнозным расчетам, потеряют еще 500 млн р.

В 2016 г. работы по оценке земель населенных пунктов Иркутской области проводила ООО НПП «Универсал» (г. Пермь), по оценке земель сельскохозяйственного назначения – ООО «АФК-Аудит» (г. Санкт-Петербург). По окончании работы, после утверждения Правительством Иркутской области ее результатов, новая кадастровая стоимость будет вновь установлена более чем для 600 тыс. земельных участков населенных пунктов и 190 тысяч земельных участков сельскохозяйственного назначения. Результаты новой оценки повлияют на величину налога на землю, и уже с 2018 г. земельный налог будет уплачиваться собственниками по кадастровой стоимости, установленной в 2016 г. А пока происходит дальнейшее оспаривание – так, за два месяца 2017 г. жители Иркутской области смогли оспорить кадастровую стоимость на общую сумму 2,745 млрд р. и снизить ее в среднем на 70 %, т. е. бюджеты не дополучат уже 28,8 млн р. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление его рыночной стоимости [2].

Все проблемы, возникшие с кадастровым налогообложением земельных участков, к сожалению, могут проявить себя и при изменении базы обложения налогом на имущество физических и юридических лиц.

Ведь Иркутская область была в числе двенадцати субъектов Российской Федерации, в которых в первоочередном порядке была проведена кадастровая оценка недвижимого имущества. Но введение налогообложения по данной стоимости было отложено до 2014 г. С течением времени, и особенно с введением на федеральном законодательном уровне с 2015 г. нового порядка расчета налога на имущество по кадастровой, а не инвентаризационной стоимости, на эту систему перешли 28 субъектов федерации, в 2016-м — еще 49, так что Иркутская область в этом смысле находится в меньшинстве. И это подталкивает региональные власти к скорейшему введению нового порядка расчетов на территории области.

При этом результаты проведенной в 2016 г. новой кадастровой оценки объектов капитального строительства (провела ее компания ООО «Оценка и Консалтинг» (г. Казань) в отношении более чем для 1,3 миллиона объектов), которая является шагом к переходу на основанное на кадастровой стоимости недвижимого имущества налогообложение уже есть и, анализируя их, можно говорить об объективности данной кадастровой стоимости и сравнивать ее с рыночной или инвентаризационной стоимостью.

К примеру, средняя кадастровая стоимость квадратного метра квартир и комнат в г. Иркутске составляет 32 032 р., в г. Ангарске — 22 798 р., в г. Братске — 14 958 р., в г. Усолье-Сибирском — 13 970 р., в г. Усть-Илимске — 11 965 р., в г. Саянске — 16 594 р. Данные цифры являются близкими к рыночным ценам на недвижимость в регионе.

Средний уровень кадастровой стоимости жилых домов в г. Иркутске — 28 529 р., в г. Ангарске — 14 529 р., в г. Братске — 11 102 р., в г. Усолье-Сибирском — 8 794 р., в Усть-Илимске — 8 693 р., в г. Саянске — 7 842 р. за квадратный метр [2]. Стоит отметить, что исполнитель привлекал к работе местных оценщиков. Это позволяет надеяться, что новая кадастровая стоимость недвижимости будет корректной и оспариваний будет немного.

Необходимо сказать, что негативное ожидание налогоплательщиками резкого увеличения платежей за имущество не всегда имеет под собой обоснование и некорректно сравнивать кадастровую и инвентаризационную стоимости применительно к возможности роста налоговой нагрузки на собственников после введения новых правил исчисления налога. Базой для расчета инвентаризационной стоимости являются устаревшие сборники восстановительной стоимости 1969 года. Последние сведения об инвентаризационной стоимости объектов поступили в налоговые органы до 1 марта 2013 года и с тех пор не обновлялись, хотя конечно, применялся коэффициент — дефлятор. Кадастровая же стоимость объектов должна по методике расчета базироваться на актуальной рыночной информации, состоящей из предложений о продаже объектов недвижимости и сведениях о совершенных сделках. Но нельзя считать, что увеличение кадастровой стоимости приведет к соответствующему росту налога. При расчете налога от инвентаризационной стоимости максимальная налоговая ставка составляет 2 %, а при кадастровой — 0,3 %, то есть разница между этими максимумами более чем шестикратная. Кроме того, ставки налогов могут регулироваться нормативными правовыми актами муниципальных образований, степень свободы в

принятии решений в этих вопросах определит пока не принятый в Иркутской области закон.

Новые объекты строительства жилой и коммерческой недвижимости данное изменение существенно не коснется, ведь их стоимость и так является рыночной. Коснется существенным образом это старых объектов, особенно торговой недвижимости в центральных дорожных районах.

Но тем не менее, региональным и местным властям необходимо внимательно подойти к вопросу установления ставок налогов на имущество. В конце 2016 г. инициатива Правительства Иркутской области состояла в введении максимальной ставки для торговой и офисной недвижимости площадью более 1 000 кв.м – 2 % с января 2017 г., но она не получила поддержки и введение кадастрового налогообложения данной недвижимости было перенесено еще на один год.

Действительно, к введению этого налога во многих субъектах РФ подошли более осмотрительно и осторожно. К примеру, власти Республики Бурятия в 2015 г. ввели данный налог при ставке 0,2 %, сейчас там действует ставка – 0,3 %. В Томской области начали со ставки 0,5 %, в Забайкальском крае – с 1 %. На ставку 2 % большинство из них выйдут к 2019–2020 г., как того требует федеральное законодательство (табл. 1).

Таблица 1

Постепенный рост ставок имущественного налога в отдельных субъектах РФ\*

Регион	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Республика Татарстан	1,2	1,2	1,5	1,8	2	2
Томская область	0,5	1	1,5	2	2	2
Приморский край	0,3	0,6	1	1,5	2	2
Забайкальский край	1	1,5	2	2	2	2
Республика Бурятия	0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	2
Калининградская область	–	0,75	1	1,5	1,5	2

\*Составлено автором.

Наиболее приемлемым вариантом для Иркутской области в начале пути кадастрового налогообложения, например, коммерческой недвижимости, будет введение сплошного налогообложения по пониженной ставке – 0,5 % с последующим доведением до 2 %. Иначе резкое повышение налоговой нагрузки для некоторых объектов негативно скажется на их деятельности.

Столь же осторожно следует действовать и в отношении ставок кадастрового налогообложения жилой недвижимости. Например, в Москве для жилья стоимостью до 10 млн р. налоговая ставка составляет 0,1 %, от 10 до 20 млн р. – 0,15 %, от 20 до 50 млн р. – 0,2 %, от 50 до 300 млн р. — 0,3 %. Полную сумму имущественного налога москвичи станут платить с 2020 г., пока действует переходный период: ставка налога ежегодно будет повышаться на 20 %. И с учетом экономических условий в Иркутской области следует тщательно разработать шкалу и ставки обложения.

Относительно размера ставки налогов на имущество и некоторыми возражениями по поводу необходимости введения и размеров кадастрового налогообложения, можно провести небольшой сравнительный анализ с опытом зарубежных стран (табл. 2).

Таблица 2

Страновые различия ставок налога на недвижимость

Страна	Ставка налога на жилую недвижимость
Великобритания	0,01–2%
Швейцария	До 40%
Кипр	0,6–1,7%
США	До 20%
Франция	11–22%, а также налог на богатство
Венгрия	До 1,8%
Чехия	До 2%
Австрия	До 12%
Германия	0,98–2,84%
Испания	0,2–2,5%, а также налог на богатство

\*Источник: <https://realty.rbc.ru>.

Как видно из табл. 2, в РФ нельзя говорить о завышенных ставках (налог на богатство отсутствует в принципе) и непомерном налоговом бремени на имущество, тем более что сейчас идет плавный переходный период, и только от региональных и местных властей зависит то, какие условия для своих налогоплательщиков – владельцев недвижимости они установят.

В настоящее время в данной системе идут перемены и на федеральном уровне. С января 2017 г. запущена новая реформа, которая должна завершиться к 2020 году. Президент РФ Владимир Путин призвал защитить интересы граждан при оценке их недвижимого имущества. С 1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», по которому процедура определения кадастровой стоимости до 2020 года будет передана в специально созданные государственные учреждения. А для того чтобы не допустить неконтролируемого роста налоговой нагрузки и избежать социально-экономической напряженности, в июле 2016 г. Правительством России был введен мораторий, который фактически пока «заморозил» кадастровую оценку.

С 2017 по 2020 г. во всех регионах должны появиться государственные бюджетные учреждения, которые будут заниматься кадастровой оценкой недвижимости. Ими могут быть как вновь созданные, так и уже существующие учреждения, наделенные соответствующими полномочиями. Это позволит обеспечить преемственность результатов кадастровой оценки, придаст единообразие методикам расчета и сформирует систему ответственности бюджетных учреждений за результаты кадастровой оценки и систему надзора. Оспаривать кадастровые оценки, проведенные созданными бюджетными учреждениями, можно будет не раньше 2019 г. – только после того, как они эти оценки проведут.

### **Список использованной литературы**

1. Орденко Н. В. Проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в свете мирового экономического кризиса [Электронный ресурс] / Н. В. Орденко // Российское предпринимательство. – 2010. – № 7–1. – С. 107–113. – Режим доступа: <http://bgscience.ru/lib/6105/https://rosreestr.ru> (дата обращения 11.05.2017).

2. Средний уровень кадастровой стоимости жилых домов в г. Иркутске [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/realty> (дата обращения 16.05.2017).

### **Информация об авторе**

*Кулижская Жанна Сергеевна* – кандидат экономических наук, доцент, кафедры финансов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: [zhkulizhskaya@gmail.com](mailto:zhkulizhskaya@gmail.com).

### **Author**

*Kulizhskaya Zhanna Sergeevna* – associate professor, Department of Finance, Baikal State University, Irkutsk; e-mail: [zhkulizhskaya@gmail.com](mailto:zhkulizhskaya@gmail.com).