

*ИЗМЕНЕНИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ,
СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕХОДОМ РАСЧЕТА СТАВКИ НАЛОГА ОТ
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОМОСТИ К КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ*

А.В.ОСЕННЯЯ, М.И.СИДОРЕНКО

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г.Краснодар, ул.Московская, 2;
электронная почта: marishka-angely@yandex.ru, avosen@mail.ru*

В связи с введением нового порядка налогообложения недвижимости необходимо понимать из чего будет складываться размер взимаемого налога. В данной статье рассмотрена существующая методика определения кадастровой стоимости недвижимости и ее положительные и отрицательные стороны.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, кадастровая оценка, методика массовой оценки.

В современной Российской Федерации доля жилья, находящегося в собственности граждан, по данным Института экономики города на 2013 год этот показатель превысил 85%. И каждого владельца недвижимого имущества, конечно, интересует размер налога, которые он должен платить.

Изначально при обсуждении изменений в налоговой системе планировалось принять законопроект о "Едином налоге на недвижимость", но в дальнейшем его решили отклонить и направить усилия на совершенствование существующей системы налогообложения собственников недвижимости (раздельное налогообложение и объектов капитального строительства в виде земельного и имущественного налогов). При этом как земельный, так и имущественный налоги должны исчисляться исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Речь идет о переходе к применению кадастровой стоимости объектов недвижимости в системе налогообложения.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки. При невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки кадастровой

стоимостью может являться рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.[1]

В настоящее время оценщик имеет возможность самостоятельно выбирать, каким методом он будет определять кадастровую стоимость объектов недвижимости. Однако этот метод должен быть обязательно обоснован в отчете об оценке. В практике кадастровой оценки широко применяются методики определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства в черте населенных пунктов, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 03 ноября 2006 г. № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» и приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Налогообложение земельных участков, исходя из кадастровой стоимости, осуществляется в РФ с 2006 года, методика кадастровой оценки прошла апробацию и, несмотря на имеющиеся недостатки, которые до сих пор обсуждаются оценочным сообществом, имеет право на существование. Наибольший интерес для нашего исследования представляет предложенная методика кадастровой оценки объектов капитального строительства и анализ результатов, полученных на ее основе.

Методика определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства осуществляется в следующей последовательности:

- формирование перечня объектов оценки;
- анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости;

- определение факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости (ценообразующих факторов) объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение статистической модели оценки кадастровой стоимости;
 - анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости объектов оценки;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки (далее - отчет об оценке).

Как показывает практика, проблемы оценщиков, возникшие еще на этапе сбора рыночной информации по объектам недвижимости, сильно усугубляются в момент, когда необходимо построить статистические модели оценки кадастровой стоимости. Преодолеть проблемы в расчете сложных математических формул можно с помощью предлагаемого авторами специального программного обеспечения. Расчет без применения специального программного обеспечения провести невозможно.[4]

Однако, как отмечалось ранее в трудах А.В.Осенней, М.И. Сидоренко, при применении специального программного обеспечения, также возникает ряд вопросов. Они обусловлены тем, что:

- факторы стоимости, влияющие на определение удельного показателя стоимости объекта недвижимости, изменить нельзя для конкретного объекта, так как их список утверждается перед началом проведения оценки, а предусмотреть все заранее практически невозможно;
- невозможно проследить то, как программное обеспечение распределяет удельные веса между факторами, из которых в итоге складывается результат.

Все эти недостатки несут в себе необходимость тщательной проверки полученных результатов определенной кадастровой стоимости. А в связи с тем,

что на проведение кадастровой оценки отведены очень сжатые сроки, на практике проверка данных проводится эпизодически, в случае сильного расхождения с рыночной стоимостью. Это приводит к многочисленным ошибкам, которые не удастся выявить даже в ходе проведения обязательной экспертизы результатов кадастровой оценки недвижимости.

Также одним из главных недостатков существующей процедуры кадастровой оценки является её эпизодичность.

Причем, эпизодичность возникает только по одной из основных составных частей кадастровой оценки – информации о рынке недвижимости.

База данных по объектам оценки (кадастр объектов недвижимости) ведется непрерывно, все изменения вносятся постоянно. База данных по правовому состоянию объектов недвижимости также имеет непрерывный характер.

В то же время, база данных по объектам-аналогам, содержащая рыночную информацию, необходимую для выполнения работ по расчету статистических моделей и самой кадастровой оценке формируется спонтанно в ограниченные сроки. Формирование базы данных проводится бессистемно, она не имеет унифицированной заданной структуры для ее формирования. В настоящее время отсутствуют специальные средства сбора, предварительной обработки и хранения этой информации.

А следует отметить, что результаты этой титанической работы в сжатые сроки и за огромные деньги, используются однократно для текущего момента. Весь полученный опыт отбрасывается и уже больше никак и никогда не используется. К моменту следующей кадастровой оценки все начинается с нулевой отметки.

Только постоянный мониторинг рынка недвижимости может способствовать слаженной работе по кадастровой оценке недвижимости. Данный механизм ведения мониторинга и непрерывного анализа рынка недвижимости позволит проводить кадастровую оценку не по единой команде «сверху», а по мере необходимости и реального изменения рыночной ситуации

на местах. Развитие рынка недвижимости в различных регионах идет разными темпами (впрочем, как и различные сегменты рынка изменяются разными темпами). Поэтому, если кадастровая оценка будет завязана не на единую команду, а на анализ темпов роста или падения стоимости недвижимости в конкретном регионе, то налицо будет реальная экономия государственных средств.

Сформированная на основании мониторинга рынка недвижимости база данных позволит сократить расходы на сбор информации, предварительную обработку информации, анализ ценообразующих факторов, геоинформационную привязку объектов аналогов и многое другое. Данные работы составляют до 90% временных и денежных средств, при обычной, существующей сейчас, кадастровой оценке. Ранее подобную базу данных пытались вести на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, но их начинание не увенчалось успехом. При очередной модернизации сайта данный раздел был упразднен.

При хорошо структурированной базе исходной рыночной информации, полученной из открытых и закрытых источников, выполнение расчетных процедур занимает относительно небольшое время.

Развитие современного вычислительного комплекса позволяет провести единичную (персональную) оценку каждого объекта оценки с получением расчетных моделей непосредственно для каждого объекта и даже выполнить ее несколькими методами. Таким образом, можно говорить о том, что массовая оценка, по нашему мнению, это не только оценка, выполненная с применением методов массовой оценки, но и единичная (персональная) оценка, выполненная методами массового расчета.

Методы массового расчета - это, по сути, единичная оценка, где для каждого объекта оценки находятся аналоги, и выполняется построение расчетной модели, затем осуществляется переход к следующему объекту оценки и процедура поиска аналогов, и построения расчетной модели повторяется. Весь процесс повторяется в автоматическом режиме с

осуществлением координатной привязки и объектов аналогов и объектов оценки.

Итог проделанной работы можно будет воплотить в создание картографических материалов с установлением границы оценочных зон в пределах которых значения стоимости не отличаются более чем на 10% и с установлением средней стоимости объектов в оценочной зоне, что на наш взгляд, существенно бы упростило труд оценщиков как в определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, так и в определении рыночной стоимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Приказ Министерства экономического развития РФ от 03 ноября 2006 г. № 358 «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости не жилого фонда для целей налогообложения».

2. Приказ №508 от 22.10.10 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» .

3. Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Совершенствование методики кадастровой оценки // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник) – Краснодар: КубГТУ, 2013, №4. - 42-43 с.

REFERENCES

1. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation from November 3, 2006 № 358 "On approval of guidelines defining cadastral value of real estate housing fund for tax purposes and guidelines to determine the cadastral value of real estate is not available housing for tax purposes."

2. Order №508 from 22.10.10 "On approval of the Federal evaluation standard" Determination of the cadastral value (FSO number 4). "

3. Federal Law of 29.07.1998 № 135-FZ "On appraisal activities in the Russian Federation."

*HANGES IN REAL ESTATE TAXATION ASSOCIATED WITH THE TRANSITION
TAX RATE CALCULATION FROM INVENTORY STOMOST CADASTRAL VALUE*

A.V.OSENNYAYA, M.I.SIDORENKO

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;
e-mail:: marishka-angely@yandex.ru, avosen@mail.ru*

In connection with the introduction of a new order of taxation of real estate you need to understand what will emerge from the size *vzimaymogo* tax. In this article, the existing method of determining the cadastral value of the property and its positive and negative sides.

Key words: cadastral value, market value, cadastral valuation, methods of mass appraisal.