

МЕТОДИКА ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

К.В. Тихонова, В.И. Шильякин, Т.А. Вардересян

Донской государственный технический университет

Определенные ранее показатели стоимостной оценки земельных участков с учетом произошедших изменений как в вопросах экономического, так и организационно-хозяйственного развития конкретных территорий уже не обеспечивают потребности народного хозяйства в формировании эффективной налогооблагаемой базы. Исходя из этого возникает необходимость в проведении регулярной актуализации оценочных показателей земельных участков.

На основе этого в статье рассматриваются вопросы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, процедура оспаривания кадастровой стоимости и возможность упрощения данного процесса, а также системы налогообложения недвижимого имущества.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, единый налог, оспаривание кадастровой стоимости, методика, налогообложение, система, регулирование.

The indicators of a cost assessment of the land plots defined earlier taking into account the happened changes as in questions of economic, and organizational and economic development of concrete territories don't provide need of a national economy for formation of effective taxable base any more. Proceeding from it there is a need for carrying out regular updating of estimated indicators of the land plots.

On the basis of it, in article questions of determination of cadastral cost of real estate objects, procedure of contest of cadastral cost and a possibility of simplification of this process, and also system of the taxation of real estate are considered.

Key words: cadastral cost; uniform tax; contest of cadastral cost; technique; taxation; system; regulation.

Мы становимся все ближе к введению единого налога на недвижимость. Вполне возможно, что уже до конца этого года будет проведена кадастровая оценка всех объектов недвижимости Российской Федерации по массовой методике. Этот, на первый взгляд, специфический вопрос коснется практически всех нас – налогоплательщиков, собственников и арендаторов. Какие «подводные камни» могут встретиться в процессе предстоящей массовой кадастровой оценки?

Кадастровая оценка всех объектов недвижимости, в том числе квартир, дачных участков, гаражей, будет установлена, если будет собрана единая база таких объектов в государственном кадастре недвижимости и будут приняты соответствующие изменения в Налоговый кодекс, а такая вероятность очень высока [4]. И тогда будет взиматься налог на имущество именно с этой кадастровой стоимости.

Еще в 2011 году многие предприниматели столкнулись с проблемой изменения кадастровой стоимости земельных участков, и чаще всего эти изменения происходят в сторону ее увеличения. А это означает увеличение базы для налогообложения, рост цены выкупа для тех хозяйствующих субъектов, которые имеют право на льготный выкуп земель в собственность.

Кроме того, кадастровая стоимость – принципиальный аспект в вопросах залога, начальной стоимости в сделках купли-продажи недвижимой собственности, стоимости права аренды, величины арендной платы и так далее.

Кадастровая оценка, которой подвергаются земельные участки, по закону пройдет по методике «массовой оценки». А она, к сожалению, не в полной мере учитывает уровень качества и месторасположение недвижимости, особенности территориального планирования различных населенных пунктов, уровень общественного и инженерно-транспортного оснащения местности, не учитываются также состояние объекта и многие другие аспекты. И это обусловлено не уровнем профессионализма кадастрового оценщика, а именно самой методикой массовой оценки и особенностями ее применения в РФ [2].

Например, одним из основных ценообразующих факторов считается близость к центральной части города: чем ближе находится объект к центру, тем дороже стоит квадратный метр. Но при этом не учитываются ландшафтные характеристики, уровень развитости района, наличие рекреационной зоны, количество объектов сферы обслуживания населения и еще много факторов. Скажем, один дом располагается фасадом вдоль центральной улицы, а другой дом стоит во дворе без подъездного пути. Поскольку это будет один кадастровый квартал, то и стоимость квадратного метра там у всех будет одинаковая. А ведь разница существенна.

Проблема – в объеме информации государственного кадастра недвижимости. Нужного объема данных, необходимых для построения адекватной модели оценки, нет, и вряд ли он появится в обозримом будущем. Поэтому, как показывает практика, массовая оценка лишь в некоторых случаях совпадает с рыночной стоимостью. По результатам исследований, в некоторых регионах разница между кадастровой оценкой и рыночной ценой доходила до 5,5 раза.

Ранее законодательство по корректировке кадастровой стоимости было крайне несовершенным. После того как были внесены изменения в закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в нем появилась глава «Кадастровая оценка», Минэкономразвития РФ разработало «Типовые требования к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [1].

Сейчас процедура оспаривания кадастровой стоимости значительно упрощена и выглядит следующим образом: после того как кадастровый оценщик сдает работу, а заказчик работ – администрация муниципального образования – принимает ее и утверждает новую кадастровую стоимость на территории, у заинтересованных сторон (это могут быть не только собственники) есть 6 месяцев, чтобы оспорить оценку величины новой кадастровой стоимости.

Установленная законом процедура предусматривает только два основания для оспаривания: это использование кадастровым оценщиком недостоверных данных по оцениваемому земельному участку или наличие альтернативного отчета о его рыночной стоимости.

В первом случае землепользователь, чьи интересы могут пострадать от переоценки кадастровой стоимости, должен собрать пакет документов и представить его в комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки.

Комиссия рассматривает представленные документы, и, если информация подтверждается, то кадастровый оценщик пересматривает стоимость. Но надо понимать, что корректировка кадастровой стоимости в результате применения неверных данных кадастровым оценщиком все равно будет минимальной. В том числе, потому что кадастровый оценщик оценивает иногда несколько сотен, а то и тысяч объектов, и у него нет ни экономических, ни физических возможностей и сил реально все это переоценить в короткие сроки. Так что, скорее, результат все равно вас не устроит. Но он не потребует от вас дополнительных затрат.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются документы, представленные на рис. 1

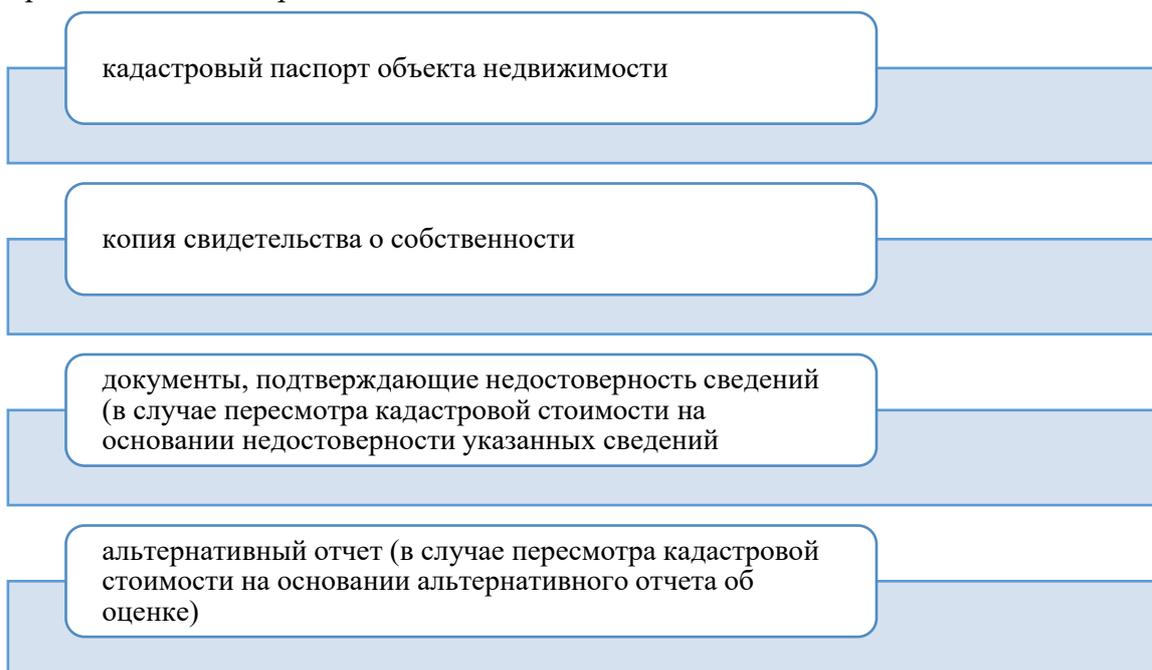


Рис. 1. Документы, прилагаемые к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости

Второй вариант – предоставить альтернативный отчет об оценке. Этот вариант хоть и не бесплатный, зато самый действенный.

Для этого надо обратиться к оценщику, заказать отчет о рыночной стоимости на ту же дату, на которую была произведена кадастровая оценка, и представить отчет вместе с пакетом документов в комиссию. Закон и положение о комиссии говорят, что, если отклонение от кадастровой стоимости будет менее 30%, то комиссия принимает в качестве кадастровой стоимости эту новую альтернативную рыночную оценку и инициирует внесение в государственный кадастр недвижимости. Если же отклонение рыночной цены от кадастровой составило больше 30%, то понадобится положительное заключение саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет. И в этом случае комиссия также принимает эту величину рыночной стоимости в качестве новой кадастровой стоимости и ставит ее на учет.

Достоинства новой схемы по сравнению со старым порядком оспаривания очевидны. Не нужно в судебном порядке оспаривать отчет кадастрового оценщика, не нужно оспаривать процедуру кадастровой оценки – каждый занимается только своим земельным участком. Важно и то, что для кадастрового оценщика также не наступает никаких негативных последствий.

Процедура оспаривания задумана именно так, чтобы все те, кто хочет изменить кадастровую стоимость, могли сделать это достаточно просто и при минимуме конфликтных ситуаций. Причем, у комиссии по оспариванию кадастровой стоимости даже нет оснований не принять альтернативный отчет об оценке. Она обязана принять эту альтернативную оценку в качестве кадастровой стоимости [3].

Стоит заметить, что в изменении кадастровой стоимости могут быть заинтересованы не только землепользователи, желающие минимизировать ее величину, но и муниципалитеты, которые, наоборот, заинтересованы в увеличении налоговой базы.

На сегодняшний момент оценщиков достаточно много. Но квалифицированных и опытных оценщиков, которые имеют опыт оценки различных видов имущества, в том числе и спорных оценок, значительно меньше. Кроме того, в случае, когда рыночная

стоимость будет отличаться от кадастровой более чем на 30%, потребуется положительное заключение саморегулируемой организации.

Литература

1. Чешев А.С., Погребная О.В., Тихонова К.В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: Учебное пособие. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2015. – 429 с.

2. Тихонова К.В., Исмаилов И.И., Шилякин В.И. Формирование методических подходов к актуализации базовых ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности // Экономика и экология территориальных образований. Научно-практический журнал. – Ростов-на-Дону, 2015. – № 3.

3. Кадырова Е.Н. Актуальные вопросы процедуры оспаривания величины кадастровой стоимости земельных участков // Экономика и экология территориальных образований. Научно-практический журнал. – Ростов-на-Дону, 2015. – № 2.

4. Шилякин В.И. Актуальность вопроса оспаривания кадастровой стоимости земельных участков// Строительство 2015. Научно-практический журнал. – Ростов-на-Дону, 2015. – № 3.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

Владислав Игоревич Шилякин – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Vladislav Igorevich Shilyakin - is the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Тигран Агасинович Вардересян – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Tigran Agasinovich Varderesyan - is the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
