УДК 336.2 DOI: 10.22394/2079-1690-2020-1-2-162-166

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ЭВОЛЮЦИЯ МЕТОДОВ И ПРОТИВОРЕЧИЯ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ

Пономарев Александр Иванович доктор экономических наук, профессор, Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (344002, Россия, Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 70/54). E-mail: ponomarev@uriu.ranepa.ru

Пономарева Александра Михайловна доктор экономических наук, профессор, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ) (344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 69); Южный федеральный университет (344006, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 105/42)
E-mail: alexandra22003@rambler.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу исторического опыта кадастровой оценки и его использования в РФ. Кадастровая оценка, применяемая для определения качественных и количественных характеристик земельных участков, их форм и видов, использования, принадлежности, исследуется в статье в диахроническом аспекте в контексте проблем налогообложения.

Ключевые слова: *недвижимость, кадастр, кадастровая оценка, инвентаризационная стоимость, доходный подход, затратный подход, сравнительный подход, земельные наделы, кадастровые отношения.*

Кадастровая оценка существует более 3 тысяч лет и применяется для определения качественных и количественных характеристик земельных участков, их форм и видов, принадлежности и способов использования. В России кадастровая оценка и перепись земель стала проводиться с XII века – путем геометрических измерений, осуществляемых по результатам натурных землемерных работ, в целях землемерного измерения граничных линий земельных наделов с учетом характеристик их качества и количества, с живущими на них жителями и их имуществом. Уже в «Русской правде» в XI–XII веках земля была достаточно основательно классифицирована по угодьям, границы которых определялись прямо на местности. Это земельное регулирование можно назвать «пракадастром».

Ретроспективный взгляд на становление и развитие кадастровых отношений связан с оценкой земли в целях получения подати, а впоследствии – со сборами налогов. Земельные подати в диахроническом аспекте следует рассматривать в системе других видов сборов и налогов. Так, пошлины взимались с торговли за хранение, перемещение, определение качества товара, мыт взимался с торговых людей за покровительство со стороны властей, за пользование местом для торговли, судебная пошлина «вир» являлась платой в пользу князя за убийство, плата за услуги государства по части правосудия взималась в денежной форме. С принятием христианства церковь начала получать десятину от всех сборов. Монголы на Руси также брали десятую часть от всего, ими были введены повинности: «тамга» – «клеймо», «восменичьи» – старинная русская пошлина, взимаемая с торговли. «Оброк» взимался с рыбных промыслов, бобровых гонов, соляных варниц. «Костки» – пошлина, которой облагались сопровождающие товары, она составляла одну деньгу с человека. «Мостовщина» – пошлина за проезд по мосту, «перевоз» – за переправу через реку, «явка» – пошлина за объявление товара, размер которой составлял одну-две деньги. Основой единицей обложения в 15 веке служила обжа – хозяйство, в котором один человек на одной лошади пашет, три «обжи» равны одной «сохе». «Лук» равен одной «обже». Первое упоминание о сохе как единице налогообложения относится к 1273 г. Соха – четко установленная мера земельной площади – земледельческое хозяйство определенного масштаба, при определении которой учитывалось качество земли. Наряду с сохой, податной могла быть и деревня. В сфере торгового промысла размер сохи был равен одной торговой лавке. Получает распространение и «выть», которая применялась для разверстки податей по отдельным хозяйствам, и приравнивалась к определенной земельной площади. Совершенствуется порядок учета земель и населения, подлежащих обложению, в результате, проводится описание земель.

В России уже в XV веке кадастровая оценка осуществлялась путем изучения экономических условий местности, с учетом анализа почв и агроэкономических условий хозяйствования, культуры земледелия, урожайности сельскохозяйственных культур. В течение XV века межевым и землемерным описанием в целях создания земельного кадастра были охвачены все земли России. Налоговые,

регистрационные и кадастровые оценки, учет земельных участков, расчет земельных податей осуществлял Поместный приказ.

Кадастровый учет земель в XVI веке осуществлялся путем оценки качества пахотных земель с учетом их назначения. Писцовый наказ (1622 г.), положил начало земельной регистрации, которая отражала куплю-продажу, обмен и получение земель по наследству.

Составление картографического материала происходило на основе изучения экономических условий местности, с учетом анализа почв и агроэкономических условий хозяйств, культуры земледелия, урожайности сельскохозяйственных культур. Специалисты, осуществляющие подобного рода работы, должны были использовать картографические схемы, анализировать экономические условия оцениваемого земельного участка, состав и структуру почвы. Единицей обложения становится не соха, а один двор. Взимаются оброки с бань, лавок, харчевен, мельниц и т.д. Происходит резкое сокращение количества ведомств, собиравших пошлины. Создается Бурмистерская палата, осуществлявшая руководство органами городского самоуправления по всей стране. Ей были переданы функции взимания основных прямых налогов и таможенных пошлин. Вводится налог на «промышленных людей», занимающихся ремеслом. Вводится уравнительная пошлина (5% от цены товара). За счет межевания, которое было закончено в 1754 г., земля в России стала привязываться к определенным административным единицам и стали создаваться поземельные карты.

После отмены крепостного права был осуществлен переход к проведению земельно-оценочных работ, потребовавший определения доходности земель, качества земель, физического и химического анализа и известкования почв, оценки качества мелиоративных, противоэрозионных и других мероприятий и количественной оценки ценности земли с последующим составлением картосхем. Определением урожайности занимались экономисты-статистики, почвоведы, ботаники, климатологи.

Качественная и количественная оценка земель, природных ресурсов, условий сельскохозяйственного производства была возложена на вновь образованные земские учреждения. Они должны были использовать картографические схемы, анализировать экономические условия оцениваемого земельного участка, состав и структуру почвы.

Проведена первая губернская реформа в результате которой Россия была поделена на 8 губерний. Учреждается система коллегий, главной из которых становится Камер-коллегия, осуществляющая надзор за сбором всех доходов в государственную казну. Издан новый таможенный тариф. Большое внимание уделяется косвенному налогообложению, податям. Появляются налоги с промышленных предприятий, их размер ставится в зависимость от масштабов производства.

Мы рассмотрели, как в России изменялась оценка земли и формы уплаты налога или сбора за нее. Обзор позволяет сделать вывод, что сущность налога в России носила и носит принудительный податный характер [1]. А. Я. Поленов в 1756 г. в своем исследовании крепостного права в России заменил термин «подать» на термин «налог» и, тем самым, завуалировал податный характер обложения.

В СССР затратная и весьма трудоемкая кадастровая оценка проводилась на юге России, при этом земельный кадастр включал в себя все сведения по экономической оценке земли. После проведения экономической реформы 1965 года кадастровая оценка осуществлялась по планово-картографическим материалам, на которых отображались границы территориального и внутрихозяйственного землеустройства. В каждом районе был землеустроитель, который из года в год сдавал фактически одну и ту же отчётность. При кадастровом районировании определялась эффективность возделывания и затраты на возделывание отдельных сельскохозяйственных культур.

В РФ кадастровая оценка определяется рыночной ценой сельскохозяйственных угодий и лесных земель, а также рентным доходом, то есть практически не определяется. Рыночная цена - величина не постоянная, а переменная, она определяется платежеспособным спросом, а рентный доход невозможно рассчитывать по каждому участку. Основным документом, в рамках которого происходит кадастровая оценка является «Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"»[1].

Государственный кадастровый учет в России осуществляют Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии и ее филиалы, которая должна вести земельный статистический учет и осуществлять комплексную оценку качества и количества ресурсов. Количество организаций и, соответственно, чиновников выросло, но они осуществляют свою деятельность,

[1] Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200326/ (дата обращения 2.02.2020).

не выходя из кабинетов. У субъектов Российской Федерации отсутствует достаточное количество квалифицированных специалистов, способных в короткие сроки осуществить кадастровую оценку земель и разработать полную кадастровую карту. В настоящее время информация для кадастровой оценки представляется Росреестром, она является неполной и крайне недостаточной, не позволяет учесть все индивидуальные особенности объектов, подлежащих оценке для целей формирования кадастровой стоимости, поэтому наполненность базы данных Росреестра в ближайшее время качественно не улучшится.

В массовой кадастровой оценке зачастую не учитываются в полной мере важные характеристики объекта оценки, его масштаб, местоположение, качественные и количественные характеристики объектов, текущая и локальная экономическая и социальная ситуация и др. Кадастровая стоимость должна определяться индивидуально для конкретного объекта и конкретного правообладателя. У органов государственной власти отсутствует полная информация об объектах недвижимости, что сокращает возможности финансирования и возможности регулирования и планирования. Особенно остро данная проблема стоит перед городскими властями при территориальном планировании современного города [2].

Таким образом, массовая оценка кадастровой стоимости не срабатывает, это завышает ставку налогообложения и означает, что пользователи не желают ставить объекты на кадастровый учет, так как они не в состоянии владеть объектом недвижимости содержать свои наделы, осуществлять инвестиционные проекты.

Потребители имеют право выбирать источники формирования кадастровой стоимости в целях определения реальной кадастровой оценки. Для этого требуется заключить договор с оценщиком, например с саморегулируемой организацией «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», или в судебном порядке реализовать свои права: «За 8 месяцев прошлого года с 1 января по 31 августа 2017 года в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 35 723 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 76 549 объектов недвижимости. Из них юридическими лицами подано 21 972 заявления, физлицами – 13 264 заявления, остальные – органами государственной власти, местного самоуправления или совместно юридическим и физическим лицами. По результатам работы комиссий решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 13 974 заявлений, о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 12 203 заявлений, о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 552 заявлений. Статистика по обращениям в суд показывает, что в тот же период в судах инициировано 7085 споров о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 12 875 объектов. Из них требования истцов удовлетворены в 3415 случаях, не удовлетворены – в отношении 487 исков, на конец периода на рассмотрении находится 3183 иска» [3].

Существует два основных способа расчета налога на недвижимость. Первый - исходя из инвентаризационной стоимости, ее определяет БТИ, эта организация исходит из года строительства, площади квартиры (дома) и наличия коммунальных удобств. Второй исходит из кадастровой стоимости, которая предопределяется местом расположения, наличием деловой и общей инфраструктуры, среднерыночной стоимостью метра жилья, которая может совпадать и (или) не совпадать с рыночной. Цель кадастровой оценки – повышение уровня налогообложения недвижимости и обеспечение местных бюджетов собственными налоговыми доходами, организации получат стабильную ставку, упрощение работы налоговых органов. Мы считаем, что кадастровый подход в оценке недвижимости является ошибочным. Оценка недвижимости – это определение стоимость не для целей налогообложения, а денежное выражение полезности и выгод, которые имеет владелец земли от её эффективного использования.

В рыночной и кадастровой оценке недвижимости применяют три подхода: доходный, затратный и сравнительный, и при применении каждого подхода используют несколько методов оценки недвижимости. Описание методов выделения, распределения, остатка, капитализации земельной ренты, предполагаемого использования и сравнения продаж представлено в документе «Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"»[1]. Описание таких методов

[1] Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ (дата обращения 2.02.2020).

кадастровой оценки недвижимости, как метод статистических моделей, метод эталонного объекта оценки, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости, метод индексации прошлых результатов, метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков и др., содержится в упомянутом Приказе Минэкономразвития России[1].

Существование различных теоретических подходов к формированию, развитию и оценке рынка жилой недвижимости требует уточнения понятийно-категориального и практического аппарата по проблеме исследования.

Доходный подход опирается на принцип ожидания, в соответствии с которым, целью объекта оценки недвижимости является получение в будущем соответствующего запланированного экономического эффекта. Доходный подход использует различные методы оценки будущих доходов, которые могут быть потенциально получены в ходе эксплуатации объекта недвижимости. Суть доходного подхода состоит в том, что в процессе его применения стоимость определяется как разница между доходом и расходом (остаточный доход), который дисконтируется в процессе оценивания.

Доходный подход базируется на известном принципе ожидания, согласно которому величина будущих выгод владельца определяет стоимость оценки объекта. Подобная категория оценки выделяет инвестиционную привлекательность как основной мотив покупки, а недвижимость является объектом вложения средств для получения дохода в будущем.

Затратный подход опирается на совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оцениваются расходы и доходы, определяется остаточный доход как разница между расходами и доходами. Затратный подход при кадастровой оценке не используется, так как кадастровая стоимость в РФ определяется индивидуально для конкретного объекта и конкретного правообладателя, а при существующей в РФ массовой оценке это невозможно. К тому же, для осуществления подобного рода работ нет достаточной информации и квалифицированных специалистов. Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценки в отношении непосредственного конкретного объекта оценки не используется.

Сравнительный подход опирается, с одной стороны, на оценку объекта недвижимости на основе его исследования, с другой – на анализ рыночной ситуации на рынке недвижимости, в целом, и его отдельных сегментов, в частности.

Сравнительный подход требует соблюдения системного принципа при применении сравнения рыночных продаж, при расчете рыночной стоимости недвижимости. Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, данное время и на данном рынке.

Необходимость системного подхода при применении метода сравнения рыночных продаж обусловлена низким, а порой и крайне низким уровнем оценки недвижимости, проводимой оценщиками в рамках сравнительного подхода. На данном этапе развития оценочной деятельности в Российской Федерации среди очень большого числа представителей оценочного сообщества бытует неправильное мнение, что сравнительный подход это самый легкий путь установления рыночной и/или кадастровой стоимости.

Мы считаем, что кадастровая оценка, зафиксированная в цифровой кадастровой базе данных, должна опираться на выявленные научно-экспериментальным путем качественные и количественные характеристики объектов недвижимости, интегрирующие социальный и экономических подход к их оценке.

Литература

1. *Пономарев А.И., Игнатова Т.В., Богатырев М.А.* Налоги и налоговое администрирование в Российской Федерации: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. М: Финансы и статистика, 2009. 392 с.

[1] Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200326/ (дата обращения 2.02.2020).

2. *Пономарева А.М., Игнатова Т.В.* Разработка матрицы инновационно-креативного развития города на основе индексного метода // Journal of economic regulation (Вопросы регулирования экономики). 2018. Т. 9. № 3. С. 37 – 47.
3. *Медова И.* В Росреестре рассказали, как формируется кадастровая стоимость недвижимости и можно ли ее оспорить. 20.12.2017 [Электронный ресурс]. URL: http://www.mk.ru/economics/2017/10/12/v-rosreestre-rasskazali-kak-formiruetsya-kadastrovaya-stoimost-nedvizhimosti-i-mozhno-li-ee-osporit.html (дата обращения 2.02.2020).

Ponomarev Alexander Ivanovich, Doctor of Economic Science, Professor, Head of Cathedra of Taxation and Accounting; South-Russia Institute of Management – branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (70/54, Pushkinskaya St., Rostov-on-Don, 344002, Russian Federation). E-mail: ponomarev@uriu.ranepa.ru
Ponomareva Alexandra Michailovna, Doctor of Economic Science, Professor, Rostov State University of Economics (RINH) (69, B. Sadovaya str., Rostov-on-Don, 344002); Southern Federal University (105/42, B. Sadovaya str., Rostov-on-Don, 344006, Russian Federation). E-mail: alexandra22003@rambler.ru

REAL ESTATE ASSESSMENT:
EVOLUTION OF METHODS AND CONTRADICTIONS OF TAXATION

Abstract

The article represents the analysis of the historical experience of cadastral valuation and its use in the Russian Federation. The cadastral valuation used to determine the quantitative and qualitative characteristics of land plots, their forms and types, use, ownership, is investigated in the article in the diachronic aspect in the context of tax problems.

Keywords: *real estate, cadastre, cadastral evaluation, inventory value, income approach, cost approach, comparative approach, land allotments, cadastral relations.*

References

1. Ponomarev A.I., Ignatova T.V., Bogatyrev M.A. Nalogi i nalogovoe administrirovanie v Rossijskoj Federacii: ucheb. posobie. – 2-e izd., pererab. i dop. M: Finansy i statistika, 2009. 392 p.
2. Ponomareva A.M., Ignatova T.V. Razrabotka matricy innovacionno-kreativnogo razvitiya goroda na osnove indeksnogo metoda // Journal of economic regulation (Voprosy regulirovaniya ekonomiki). 2018. T. 9. № 3. P. 37 – 47.
3. Medova I. V Rosreestre rasskazali, kak formiruetsya kadastrovaya stoimost' nedvizhimosti i mozhno li ee osporit'. 20.12.2017 [Elektronnyj resurs]. URL: http://www.mk.ru/economics/2017/10/12/v-rosreestre-rasskazali-kak-formiruetsya-kadastrovaya-stoimost-nedvizhimosti-i-mozhno-li-ee-osporit.html (data obrashcheniya 2.02.2020).