

# ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: КАДАСТРОВЫЙ ВЕКТОР

К. В. Чупова

*Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,  
г. Москва, Российская Федерация*

На сегодняшний день в Российской Федерации проведены два тура государственной кадастровой оценки земель. Определение кадастровой стоимости земель проводилось на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (вид разрешенного использования).

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории в соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Были разработаны соответствующие методики, регламентирующие порядок определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

Вместе с тем наиболее спорными результатами определения кадастровой стоимости земель являются результаты кадастровой оценки земель, расположенных в границах населенных пунктов, в частности, в пределах городов.

Первый тур государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов проводился в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений [1] (далее - *Методика*).

Второй тур государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов проводился в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [2] (далее - *Методические указания*).

Следует отметить, что порядок определения кадастровой стоимости земель, предусмотренный Методикой и Методическими указаниями, существенно различается.

В частности, пунктом 1.4 Методики предусмотрено определение удельного показателя кадастровой

стоимости земель, под которым понимается расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (то есть 1 квадратного метра) земель населенного пункта в целом или земель кадастрового квартала в составе населенного пункта в разрезе видов функционального использования земель (видов разрешенного использования).

Таким образом, в зависимости от отнесения земельного участка к той или иной группе видов разрешенного использования земель, кадастровая стоимость всех земельных участков в рамках такой группы устанавливалась единой в расчете на 1 квадратный метр земли. В свою очередь разница в кадастровых стоимостях различных земельных участков в рамках каждой из групп определялась разницей в площадях соответствующих земельных участков.

Разделом 2 Методических указаний предусмотрен иной порядок определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов. В частности, предполагается выделение групп видов разрешенного использования земельных участков, для каждой из которых предусмотрен особый порядок определения кадастровой стоимости, в частности:

1) на основе построения ценой зависимости, моделирующей стоимость земельных участков для каждой из таких групп;

2) индивидуальная оценка (в отношении земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, а также земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте);

3) абсолютное значение кадастровой стоимости квадратного метра земли и т. д.

Важным отличием Методических указаний от Методики является то, что Методическими указаниями предусмотрен расчет кадастровой стоимости индивидуально-определенного земельного участка, а не установление удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе групп видов разрешенного использования земельных участков, применяемого для расчета их кадастровой стоимости.

Важно также отметить, что в основе проведения государственной кадастровой оценки лежал принцип, в соответствии с которым наличие или отсутствие улучшений земельных участков, соответствующих

установленному виду разрешенного использования таких земельных участков (зданий, строений), не учитывалось при расчете кадастровой стоимости. Указанная особенность расчета кадастровой стоимости земель в Российской Федерации является существенным фактором формирования цены на недвижимость, делая нецелесообразным инвестиции в незастроенные земельные участки, имеющие высокую кадастровую стоимость, без намерений их последующего освоения. Вместе с тем, инвестирование в земельные участки, имеющие низкую кадастровую стоимость, с перспективой их консервации и последующего перевода в иной вид разрешенного использования, ведущего к последующему росту рыночной стоимости таких земельных участков, экономически обосновано.

Следует также отметить, что на текущий момент в Российской Федерации ведется активная подготовка к введению налога на недвижимость. Набирающая обороты реформа системы имущественного налогообложения предполагает переход от остаточной (балансовой) стоимости (налоговой базы на имущество юридических лиц) или инвентаризационной стоимости (налоговой базы на имущество физических лиц) к кадастровой стоимости, которая в соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» [3] признается как рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Указанная реформа вызвана необходимостью повышения справедливости распределения налогового бремени по налогу на недвижимость, что обусловлено дифференцированным подходом к расчету налоговой базы по налогу на имущество юридических и физических лиц.

На сегодняшний день выделяют следующие особенности расчета налоговой базы по налогу на недвижимость в Российской Федерации:

#### **И налогообложение имущества физических лиц.**

Налоговой базой налога на имущество физических лиц признается инвентаризационная стоимость имущества [4], которая определяется в соответствии с Порядком оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденным приказом Минстроя России от 4 апреля 1992 г. № 87 (далее - *Порядок*). Указанный Порядок определяет процесс расчета инвентаризационной стоимости недвижимого имущества, определение которой осуществляется по восстановительной стоимости имущества, уменьшенной на величину сто-

имостного выражения физического износа на первое января каждого года.

**И налогообложение имущества юридических лиц (организаций).** На сегодняшний день недвижимое имущество, учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств, является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций.

Налоговой базой по указанному налогу признается остаточная стоимость имущества, отраженная на балансе организации [5].

С учетом изложенного результатом установленных соответствующим законодательством особенностей определения налоговой базы по налогу на имущество физических и юридических лиц является неравномерность распределения налогового бремени. При этом собственники недвижимого имущества, построенного в более поздние сроки, вынуждены уплачивать в бюджет сравнительно большие суммы налога в отличие от владельцев недвижимого имущества, построенного в более ранние сроки.

Указанное является одной из причин введения налога на недвижимое имущество, однако не основной. Как известно, налог на недвижимость, который в мировой практике отнесен преимущественно к категории местных налогов, формирует доходную часть местных бюджетов. В свою очередь причиной необходимости введения налога на недвижимость является возможность пополнения бюджетов местных органов самоуправления с целью повышения их финансовой самостоятельности.

В соответствии со статьей 53 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - *Федеральный закон № 131-ФЗ*) расходы местных бюджетов осуществляются в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации (далее - *Бюджетный кодекс*). В свою очередь статьей 69 Бюджетного кодекса предусмотрено, что к бюджетным ассигнованиям, то есть предельным объемам денежных средств, предусмотренных в соответствующем финансовом году для исполнения бюджетных обязательств, относятся, в том числе, ассигнования на:

- 1) оказание государственных (муниципальных) услуг (выполнение работ), в том числе ассигнования на оплату государственных (муниципальных) контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных (муниципальных) нужд;
- 2) социальное обеспечение населения;
- 3) предоставление бюджетных инвестиций юридическим лицам, не являющимися государственными (муниципальными) учреждениями;

4) предоставление субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям), индивидуальным предпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг;

5) обслуживание государственного (муниципального) долга.

Кроме того, в соответствии с указанной выше статьей Федерального закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления самостоятельно определяют размеры и условия оплаты труда депутатов, членов выборных органов местного самоуправления, выборных должностных лиц местного самоуправления, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений, устанавливают муниципальные минимальные социальные стандарты и другие нормативы расходов местных бюджетов на решение вопросов местного значения. При этом следует заметить, что на сегодняшний день закрепление полномочий по установлению налоговых ставок, порядка и сроков уплаты земельного налога, отнесенного к категории местных налогов, отнесено к компетенции органов местного самоуправления в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации [6]. В случае введения налога на недвижимость, по аналогии с земельным налогом, также возможно закрепление указанных функций на местном уровне. Указанное, в свою очередь, может вызвать прямую заинтересованность глав органов местного самоуправления в повышении доходной части бюджетов и привести к противоречивым последствиям для налогоплательщиков.

Вместе с тем следует отметить, что объекты недвижимости - это активы, имеющие материально-вещественную форму, немобильны, что позволяет легко установить факт их существования. Указанное также обуславливает целесообразность введения налога на недвижимость взамен действующих налогов на имущество физических и юридических лиц. При этом возможность идентификации объектов недвижимости определяется полнотой сведений учетной базы государственного кадастра недвижимости.

Для более точного описания сложившейся в ходе подготовки к введению налога ситуации в области кадастровой оценки недвижимости следует отметить, что обеспечение объективности результатов массовой оценки объектов недвижимости на всей территории Российской Федерации во многом осложнено существующими проблемами методологического и организационно-технического характера. В частности, существуют проблемы сбора достоверных сведений об

учетных характеристиках объектов недвижимости в сведениях государственного кадастра недвижимости. Следует также выделить проблему повышения качества сведений, которые будут использованы в ходе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. На сегодняшний день при проведении расчетов по определению кадастровой стоимости земель оценщики вынуждены использовать сведения о ценах предложений по продаже объектов недвижимости, имеющихся на рынке. Однако данные по коммерческим условиям фактических сделок недоступны для широкого круга пользователей, а в случае их наличия они не всегда соответствуют действительности. Кроме того, следует выделить проблему установления соотношения подходов к оценке, подлежащих к применению при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости различного функционального назначения, и проблему пределов применения статистических моделей оценки при определении кадастровой стоимости.

Решение ряда указанных проблем окажет существенное влияние на качество расчетов по определению кадастровой стоимости недвижимости, степень приближенности полученных результатов к действительным рыночным условиям. В свою очередь объективность таких результатов окажет существенное влияние на инвестиционные решения экономических субъектов на рынке недвижимости как в долгосрочной, так и в краткосрочной перспективе.

## Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. - Режим доступа : <http://www.consult-tant.ru/popular/earth/>. - Дата доступа : 11.04.2011.
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. - Режим доступа : <http://www.consult-tant.ru/popular/budget/>. - Дата доступа : 11.04.2011.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. - Режим доступа : <http://www.consult-tant.ru/popular/nalog1/>. - Дата доступа : 11.04.2011.
4. О налогах на имущество физических лиц: Закон Российской Федерации от 9 декабря 1991 года № 2003-1 // Информационно-правовой портал Гарант [Электронный ресурс]. - 2011. - Режим доступа :

<http://base.garant.ru/10103120/>. - Дата доступа : 11.04.2011.

5. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ // Российская газета [Электронный ресурс]. - 2007. - Режим доступа : <http://www.rg.ru/2003/10/08/zakonsamouprav.html>. - Дата доступа : 11.04.2011.

6. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений: утв. приказом Росземкадастра от 17.10.02, № П/337 // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. - Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=40102>. - Дата доступа : 11.04.2011.

7. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39 // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. -Режим

доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=111557>. - Дата доступа : 11.04.2011.

8. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденная приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. - Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=113247>. - Дата доступа : 11.04.2011.

9. Порядок оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденный приказом Минстроя России от 4 апреля 1992 г. № 87 // Консультант Плюс: Россия [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. РФ. - М., 2011. -Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=2581>. - Дата доступа : 11.04.2011.