

*Нугуманов М.Р., кандидат экономических наук, доцент, Набережночелнинский институт ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».*

## КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ: СПОРЫ ОЦЕНЩИКОВ

*Аннотация: в связи с переходом с инвентаризационной на кадастровую стоимость в оценке земельных участков и объектов недвижимости, находящихся в собственности физических и юридических лиц, у специалистов в области оценки возникли возражения относительно соответствия внесённых в Росреестр показателей реальной капитализационной стоимости объектов.*

*Ключевые слова: налог на имущество; налогооблагаемая база; кадастровая стоимость; Росреестр; региональный и местный налоги; бремя налоговой нагрузки; капитализация; отрицательная рыночная стоимость; независимая экспертиза; комиссия при Росреестре; арбитражный процесс.*

Необходимость формирования централизованных бюджетов, так в частности посредством налоговыми поступлениями, за редким исключением не вызывает ни у кого сомнений. Споры всегда существовали и существуют в вопросах о механизме и инструментах формирования налоговых сборов. Одному из существенных аспектов в области формирования налоговой базы, её оценке, и будет посвящена данная статья.

Хотя все налоги формируются с валового дохода субъектов в реальной или вменённой его формах, они различаются по видам, определяющим методы начисления. Одним из видов существовавших ещё в Древнем Риме является налог на имущество. Налог на имущество относительно не плохой инструмент в общей системе налогообложения, обладающий рядом неоспоримых преимуществ. Так в частности к его преимуществам можно отнести: отсутствие возможности сокрытия объекта налогообложения, следовательно и налогооблагаемой базы, его социальную ориентированность. Из недостатков можно отметить негативное влияние на инвестиции в основные фонды и активность в реальном секторе. Последнее можно несколько нивелировать правильным дифференцированным подходом к ставкам по видам использования имущества, что даже усиливает регулирующую функцию системы налогообложения. Но следует понимать, что данный инструмент

тонкий и эластичность активности субъектов налогообложения на изменение налогового бремени на имущество высока даже в среднесрочном периоде. Не разумная политика, несбалансированная, несправедливая или чрезмерное вмешательство, может уже через достаточно непродолжительный период времени привести к серьёзным потерям. Тем не менее, при рациональном и взвешенном подходе данный инструментарий весьма неплох.

В данной статье внимание будет уделено методике определения налоговой базы в её фундаментальном ключе. Как известно налог на недвижимость с 2015 года будет рассчитан по новым правилам. Согласно им, налог на недвижимость с 2015 года во многих регионах РФ, так в частности и в Татарстане, начисляется исходя из кадастровой стоимости объекта. На фоне происходящего уже возникло множество прецедентов оспаривания кадастровой стоимости внесённой в Росреестр собственниками имущества.

Согласно НК РФ гл.2 ст.14 налог на имущество организаций относится к региональным, ст.15 (там же) земельный налог и налог на имущество физических лиц относятся к местным. Следует отметить согласно НК РФ гл.2 ст.12 п.п.3,4, региональными или местными признаются налоги и сборы, устанавливаемые настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводимые в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и обязательные к уплате на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации. При установлении регионального или местного налога законодательными (представительными) органами субъектов Российской Федерации определяются следующие элементы налогообложения: налоговые ставки в пределах, установленных настоящим Кодексом, порядок и сроки уплаты налога, а также формы отчетности по данному региональному налогу. Иные элементы налогообложения устанавливаются настоящим Кодексом. При установлении регионального налога законодательными (представительными) органами субъектов Российской Федерации могут также предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиком. Из

чего следует что региональные и местные органы управления достаточно свободны в осуществление политики в области налогообложения объектов недвижимости. Соответственно за её результаты и последствия ответственны они.

Следует отметить, что ряд субъектов, используя возможность самостоятельного проведения изыскательских работ в области оценки с привлечением специализированных организаций, преследуя текущие цели, существенно исказили кадастровую стоимость объектов расположенных на их территориях в сторону завышения. Конечно, такой подход позволяет увеличить текущие налоговые сборы за счёт завышения налоговой базы, но порождает ряд негативных тенденций в целом ухудшающих экономическую обстановку. Нарушается принцип справедливости, снижается инвестиционная привлекательность, возрастает угроза массовых банкротств и роста безработицы. По сути, ради короткого эффекта мы можем получить значительно большие негативные последствия уже в среднесрочной перспективе.

В последнее время граждане начали активно судиться с Росреестром и властями. После изменения порядка расчета налога на недвижимость многие собственники посчитали кадастровую оценку завышенной, а вместе с ней и суммы нового налога, который у них собирают за эту недвижимость. В подтверждение выше изложенного можно привести статистику и оценку происходящего специалистами в области оценки.

Дело в том, что в некоторых случаях оценка может не учитывать индивидуальные особенности объекта, поэтому закон позволяет обжаловать ее. Для рассмотрения таких обращений была создана комиссия при Росреестре. За 2014 год эксперты рассмотрели 1676 обращений, из которых в отношении 300 было вынесено решение в пользу собственников.

По словам председателя комиссии Олега Совершенного, по 1,1 тыс. объектам споры рассматривались в судах, и примерно в 65% случаев кадастровая стоимость была значительно снижена – более чем вдвое.

Кадастровая стоимость становится базой для налога на имущество и на землю, заменяя более низкую инвентаризационную. С 2015 г. она применяется для расчета налога на имущество физических лиц в 28 регионах. Сумма налога за 2015 г. выросла в 2–5 раза, говорит замдиректора Центра независимой экспертизы собственности Кирилл Кулаков [1].

Люди еще не почувствовали все бремя налоговой нагрузки, практика оспаривания кадастровой стоимости физлицами еще не начала складываться, говорит юрист адвокатского бюро А2 Мария Понаморева. Но по данным Росреестра, уже за январь – сентябрь граждане подали 8000 заявлений на пересмотр кадастровой стоимости.

Не лучшим образом дела обстоят и с организациями. Приведём статистику по республике Татарстан, изложенную в деловой электронной газете «бизнес онлайн».

Тендер на проведение в Татарстане новой кадастровой оценки земельных участков снова выиграл РКЦ «Земля». Предыдущая оценка, проведенная той же компанией пять лет назад, спровоцировала 1294 арбитражных процесса — в 2012 году на Татарстан пришлось 44% всех земельных споров в России. Эксперты «БИЗНЕС Online» и Верховный суд РТ не исключают второй волны.

Кадастровая оценка земли по закону должна проводиться в регионе не реже одного раза в пять лет. В Татарстане она была завершена в декабре 2010 года. Тендер на проведение этих работ тогда выиграл все тот же РКЦ «Земля». Контракт был заключен за 50 млн. рублей при стартовой стоимости в 66,6 млн. рублей, что косвенно указывает на его качество оценки в плане реализации [2].

Результаты той переоценки применяются для налогообложения с 2011 по 2016 год. Исходя из кадастровой стоимости, высчитывается земельный налог — муниципалитеты могут ежегодно взыскивать в городскую казну до 1,5% от кадастровой цены участка. По этой причине для бизнеса выгодна низкая стоимость земли, однако переоценка 2010 года увеличила ее в разы, во многих случаях превысив рыночную. Эти результаты тогда вызвали шквал возмущения

среди землевладельцев — они в массовом порядке отправились за оспариванием в Арбитражный суд РТ.

Например, по данным компании «Ди энд Эл Оценка», разница между кадастровой и рыночной стоимостью на окраинах Казани, в частности в Кировском районе, где расположен завод «Оргсинтез», составила 7 раз, пропорционально увеличив и налоговую базу. В Советском районе Казани известному предпринимателю и владельцу сети «Регина» Михаилу Скоблионку выставили цену за 24 тыс. кв. м на улице Поперечно-Ноксинской в размере 227 млн. рублей, только после обращения в арбитраж кадастр был снижен до 35,5 млн. рублей, то есть в 6,5 раз.

В Набережных Челнах компании «ТрансТехСервис» удалось снизить стоимость земельного участка в 28 тыс. кв. м с 104,6 млн. рублей до 29,9 млн. рублей (с учетом земли в Казани ТТС снизил кадастровую стоимость своих земель с 650 млн. рублей до 222 млн. рублей). ОАО «Генерирующая компания» через суд в том же автограде добилось снижения кадастровой стоимости участка в 388 тыс. кв. м с 678 млн. рублей до 52 млн. рублей, сократив общую кадастровую стоимость своей земли с 6,7 млрд. рублей до 583 млн. рублей.

Всего с января по август 2012 года, то есть за первые 8 месяцев применения новой оценки, в суды было подано 297 исков, по которым совокупная кадастровая стоимость участков достигала 82 млрд. рублей. Бизнес требовал ее снижения до 18 млрд. рублей, то есть в 4,5 раза или на 64 млрд. рублей.

Отметим, что такой гипертрофированный характер процесс оспаривания кадастровой стоимости приобрел именно в Татарстане. За весь 2012 год в России было рассмотрено 1,2 тыс. судебных исков о пересмотре кадастровой оценки, из них 528, то есть 44%, пришлось на Татарстан. Гендиректор РКЦ «Земля» Назиб Бакиров сообщил, что за последние три года в судах Татарстана рассмотрено 1294 дела по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земли в населенных пунктах. Из них удовлетворено 852 иска [2].

Из выше изложенного видно налицо противостояние интересов администрации и бизнеса. Конечно, в настоящее непростое время регионам и муниципалитетам приходится изыскивать новые источники поступления в свой бюджет, но принятая на вооружение практика может значительно навредить бизнесу который и так испытывает не лучшие времена.

Кроме того в 2015 году запущен ещё один механизм по формированию налоговых поступлений, 30 октября 2014 года Госсовет РТ принял Закон N 81-ЗРТ «О внесении изменений в Закон РТ «О налоге на имущество организаций». После вступления в силу данного закона (с 2015 года) налог на имущество в отношении отдельных объектов исчисляется с кадастровой стоимости.

Законом РТ определено, какие именно объекты попадут под такое налогообложение. Из всего перечня объектов, установленных пунктом 1 статьи 378.2 НК РФ, татарстанские законодатели решили облагать налогом кадастровую стоимость только в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3000 кв.м и помещений в них, расположенных на территориях населенных пунктов с численностью населения более 145 000 человек, а в ближайшей перспективе свыше 2000 кв.м. Следует отметить уже имеются прецеденты оспаривания их стоимости, а сам процесс оспаривания и здесь принимает массовый характер.

В соответствии с п. 5 ст. 65 ЗК РФ кадастровая стоимость устанавливается для целей налогообложения и определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности [3]. Из чего следует, кадастровая стоимость напрямую привязана к доходности объекта недвижимости, то есть определена рыночными факторами, влияющими на величину её капитализации. Именно такой подход можно считать наиболее справедливым, так как в этом случае налоговая база, следовательно и налоговые начисления будут пропорциональны получаемой ренте от использования объекта налогообложения. Конечно, для реализации рассматриваемого подхода потребуется разработка сложной методики в модели

которой будут учитываться все конъюнктурные факторы имеющие существенное влияние на реальную рыночную стоимость предмета оценки.

В противном случае если налоговая база (кадастровая стоимость) объекта недвижимости не будет соответствовать её рыночной стоимости, возникают прецеденты недооценки или переоценки степени капитализации объекта. Соответственно возникают условия налоговой недонагрузки или перенагрузки субъекта налогообложения. При существенном завышении кадастровой стоимости возможно возникновение ситуации, когда налоговые начисления и хозяйственные расходы на содержание объекта перекрывают ренту от его использования. То есть рыночная стоимость при таком необдуманном вмешательстве может стать отрицательной, что оценивается как создание кризисной ситуации у конкретных рыночных субъектов под влиянием внешних административных факторов. В условиях системного кризиса, когда рентные доходы значительно снизились, необходим взвешенный подход в налоговой политике ко всем субъектам, в том числе и к собственникам имущества.

Бесспорно, администрация может апеллировать к ситуации в экономике и социальным задачам в условиях кризиса, о необходимости расстановки приоритетов и необходимости жертв. Конечно, торговая деятельность не в составе приоритетных, но как мы знаем она не существует в вакууме и имеет существенный мультипликативный эффект в банковской и производственных сферах. Так в частности, торговые центры привлекли большие кредитные ресурсы, их банкротство ляжет дополнительной нагрузкой на и без того проблемный банковский сектор, результаты не заставят себя ждать.

В заключении хотелось отметить. Налог на имущество не плохой механизм в реализации бюджетной политики регионов и муниципальных образований. Но внедрение новых инструментов всегда связано с определёнными рисками и потерями. Важно найти такое компромиссное решение при котором будет достигнуто состояние приближенное к оптимальному по кривой Лаффера при рассмотрении в долгосрочной перспективе. Один из существенных элементов в общем комплексе решаемых

задач, разработка методики и инструментов её реализации при определении кадастровой стоимости исходя из принципа реальной доходности при эффективном использовании объекта недвижимости. В противном случае возникают риски либо утратить инвестиционную привлекательность, либо повторить немецкий опыт. Налог на имущество в Германии зависел от величины имущества (нетто, то есть высчитывалась задолженность), которым владел налогоплательщик в определённый день. Метод оценки имущества в 1995 г. был признан несоответствующим конституции и поэтому налог в 1997 г. был отменён.

### Литература

1. Переоценка на дом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/11/20/617647-minekonomrazvitiya-predlagaet-peresmatrivat-kada> (дата обращения 14.02.2016)
2. В Татарстане грядет вторая «войнушка по земле»? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.business-gazeta.ru/article/138557/> (дата обращения 22.02.2016)
3. Комментарий к постановлению Пленума ВС РФ от 30.06.2015 №28 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.klerk.ru/law/articles/432378/> (дата обращения 22.02.2016)

---

*Nugumanov.M.R. candidate of economic Sciences, assistant professor, Naberezhnye Chelny Institute of Kazan (Volga region) Federal University*

### CADASTRAL VALUE: APPRAISERS DISPUTES

*Abstract: in connection with the transition to the inventory on the cadastral value in the assessment of land and property owned by individuals and legal entities, from the experts in assessing any objections with respect to compliance with the brought in Rosreestr indicators capitalizational real value of the objects.*

*Key words: property tax; the tax base; cadastral value; Rosreestr; regional and local taxes; the burden of the tax burden; capitalization; negative market value; independent examination; Rosreestra commission; arbitration process.*