

Лепихина Ольга Юрьевна

ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА К ЕДИНОМУ НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Статья посвящена рассмотрению главных проблем, возникших к настоящему моменту в ходе формирования Государственного кадастра недвижимости и перехода к единому налогу на недвижимость. Автором сформулированы основные позиции, по которым существуют проблемы, и приведены соответствующие данные.

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2013/4/33.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2013. № 4 (71). С. 113-118. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2013/4/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

Как видно из графиков, с увеличением диаметра питающих отверстий увеличивается и коэффициент жесткости. Между тем, следует отметить, что максимальное значение коэффициента жесткости гладкощелевых подшипников, а также УГСП с лабиринтными уплотнениями при $\bar{d}_n = const$ и $\bar{p}_s = varia$ практически не изменяется.

С увеличением давления наддува максимум функции $k_s = f(\bar{d}_n, \bar{h})$ подшипников с лабиринтными уплотнениями смещается в область низких зазоров. У гладкощелевых подшипников положение максимума коэффициента жесткости не претерпевает изменения.

Список литературы

1. Антонов А. М., Седько Н. П. Влияние конструктивных факторов на несущую способность кольцевых газостатических подпятников турбомашин // Труды НКИ. Николаев, 1972. № 55. С. 28-32.
2. Космынин А. В., Красильникова О. А., Гуменюк Н. С. Оптимальные конструкции упорных газостатических подшипников с проточными лабиринтными уплотнениями // Ученые записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. 2011. Т. 1. № 6. С. 18-23.
3. Космынин А. В., Красильникова О. А., Гуменюк Н. С. Экспериментальный стенд для исследования характеристик упорных газостатических подшипников // Ученые записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. 2011. Т. 1. № 7. С. 54-56.
4. Седько Н. П., Сорока Я. Х. Некоторые результаты экспериментального исследования газостатических двухрядных подпятников с лабиринтными канавками // Труды НКИ. Николаев, 1971. № 42. С. 36-40.

УДК 332.1

Экономические науки

Статья посвящена рассмотрению главных проблем, возникших к настоящему моменту в ходе формирования Государственного кадастра недвижимости и перехода к единому налогу на недвижимость. Автором сформулированы основные позиции, по которым существуют проблемы, и приведены соответствующие данные.

Ключевые слова и фразы: налог на недвижимость; кадастровая оценка; рыночная стоимость; государственный кадастровый учет; массовая оценка; инфраструктура пространственных данных.

Лепихина Ольга Юрьевна, к.т.н.

Национальный минерально-сырьевой университет «Горный»

oljunchik@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА К ЕДИНОМУ НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ[©]

Одним из ключевых мероприятий развития налоговой политики в Российской Федерации является введение на территории страны единого налога на недвижимость, который заменит взимаемые в настоящее время с граждан налог на имущество физических лиц и земельный. Основой для расчета будущего налога должна послужить кадастровая стоимость объектов недвижимости, рассчитываемая в настоящее время оценщиками на основе рыночной информации методами массовой оценки.

Введение единого налога на недвижимость тесно связано с формированием представления о недвижимости как о едином объекте. Пока такого понятия не существует: есть отдельно земельный участок и объект капитального строительства, информация о которых хранится в различных информационных базах.

Впервые вопрос введения налога на недвижимость прозвучал в 2004 году в проекте Федерального закона № 51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации». О необходимости введения указанного налога сообщалось в ежегодных Бюджетных посланиях Президента РФ. Так, в частности, в «Бюджетном послании Президента России о бюджетной политике в 2012–2014 годах» указано, что налог на недвижимость должен вводиться постепенно на территории тех субъектов Российской Федерации, в которых была завершена массовая кадастровая оценка земельных участков и объектов капитального строительства [2].

Предполагается, что налог на недвижимость обеспечит более справедливые и экономические обоснованные размеры платежей, зависящие, в первую очередь, от рыночной стоимости объектов. Для отдельных слоев населения планируется предусмотреть льготные условия по взиманию налога, то есть данная система будет отвечать принципу социальной справедливости.

Помимо социальной стороны, налог призван увеличить собираемость денежных средств в бюджет. Так, в 2007–2010 гг. доля имущественных налогов муниципальных бюджетов в России не превышала 18%. В то же

время, в ряде стран аналогичный налог составляет большую долю муниципальных бюджетов. Например, в бюджетах некоторых штатов США и Канады его доля составляет до 75% и 80% соответственно.

Срок введения налога на недвижимость неоднократно переносился: изначально запланированная дата — 1 января 2012 года, однако в недавнем сообщении директора департамента министра экономического развития был озвучен новый срок — «не раньше 2014-2015 гг.».

Необходимость переноса срока введения налога на столь значительный временной промежуток вызвана тем, что к настоящему моменту не полностью завершены основные подготовительные мероприятия, а именно [7]:

- создание единой информационной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию объектов недвижимости;
- обеспечение информационного наполнения государственного кадастра недвижимости (ГКН);
- формирование инфраструктуры пространственных данных страны;
- завершение процедуры массовой кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства — формирование налоговой базы.

Создание единой информационной системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости является ключевым мероприятием. В течение долгого времени учет земли и иных объектов недвижимости производился в различных системах, что вызывало определенные сложности при учете недвижимости, регистрации прав на нее, а также при получении информации из этих систем [Там же].

При сложившемся частично параллельном учете земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости часто имело место дублирование функций, а также погрешности в сведениях об объектах недвижимости. Ошибки возникали вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и иных причин [Там же].

Система совместного учета земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости должна существенно повысить эффективность государственного кадастрового учета недвижимости в целом и минимизировать ошибки, возникающие при начислении налога на недвижимость.

Формирование единой системы учета недвижимости отвечает требованиям утвержденной Правительством Концепции создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Главной целью такой инфраструктуры является построение единого информационного пространства страны и обеспечение свободного доступа к ней граждан, организаций, органов государственной власти и органов местного самоуправления [3].

Несмотря на то, что Концепция создания и развития инфраструктуры пространственных данных принята еще в 2006 году, мы до сих пор находимся в процессе создания инфраструктуры пространственных данных нашей страны (Рис. 1).

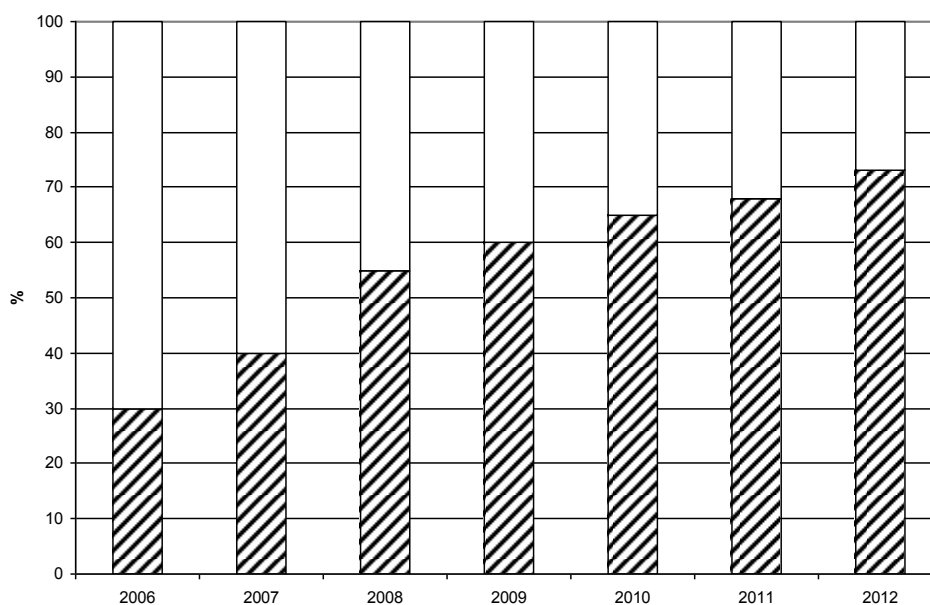


Рис. 1. Соотношение площади территории России, на которой создана инфраструктура пространственных данных ГКН, и общей площади России

Для полноценного и качественного функционирования инфраструктуры пространственных данных ГКН необходимо обеспечить ее информационное наполнение.

В настоящее время ГКН содержит далеко не полные сведения о существующих объектах недвижимости. В некоторых субъектах доля учтенных объектов недвижимости в общем имущественном фонде невысока. Так, например, по состоянию на 01.12.2012 г. площадь земельных участков города Москвы, поставленных на государственный кадастровый учет и прошедших государственную регистрацию - порядка 43 га, что в

процентном соотношении составляет не более 41% от общей площади города. По административным округам Москвы это значение варьируется от 10 до 60% [1].

С объектами капитального строительства ситуация сложнее: в связи с долгим отсутствием нормативно-правовой и методической основы их учета в ГКН база данных по этим объектам еще только формируется. Основным источником информации об объектах капстроительства являются архивы БТИ. Инвентаризация сведений о таких объектах должна обеспечивать максимально корректную загрузку в автоматизированную информационную систему ведения ГКН. В качественной и полной передаче информации из БТИ в ГКН в первую очередь заинтересованы правообладатели учтенных в БТИ объектов, чтобы в дальнейшем не нести дополнительных временных и финансовых затрат на повторное описание объектов и внесение сведений о них в ГКН.

По прогнозам, в кадастр недвижимости будет включено 83 млн объектов капитального строительства во всей стране. Однако следует иметь в виду, что указанная цифра значительно ниже реальной: в России достаточно много неучтенных объектов, сведения о которых отсутствуют в официальных реестрах.

Неполный учет объектов недвижимости в ГКН связан с еще одной существующей проблемой — недостаточной обеспеченностью современной цифровой картографической основой (Рис. 2).

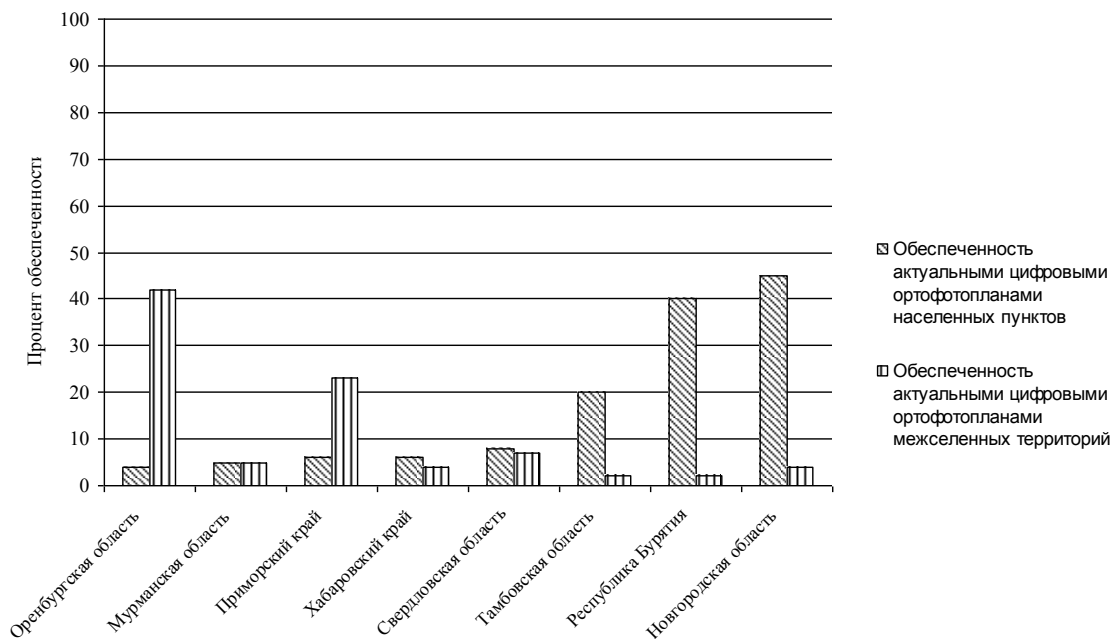


Рис. 2. Обеспеченность некоторых субъектов Российской Федерации актуальными цифровыми ортофотопланами для целей ведения ГКН

При проведении государственного кадастрового учета земельных участков это создает проблемы с определением и согласованием границ земельных участков, что является негативным фактором при регистрации права собственности и иных вещных прав на землю.

Обеспечение информационного наполнения ГКН является базисом для осуществления ещё одного важного мероприятия — завершения процедуры массовой кадастровой оценки объектов недвижимости на территории страны.

По результатам проведения массовой кадастровой оценки объектов недвижимости должна быть сформирована полная и достоверная информация о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для реализации этого мероприятия необходимо обеспечить:

- формирование объектов массовой кадастровой оценки и налогообложения;
- разработку нормативно-правовой и методической базы, регулирующей вопросы массовой кадастровой оценки и налогообложения;
- внесение в Единый государственный реестр прав сведений об объектах налогообложения и налогоплательщиках.

Формирование объекта массовой кадастровой оценки и налогообложения является ключевым действием, от которого зависит величина собираемых в бюджет денежных средств. Законодательно определено, что объектом налогообложения является объект недвижимости, прошедший государственный кадастровый учет, то есть объект, информация о котором внесена в ГКН.

Исходя из позиции, что объектом налогообложения должен быть единый объект недвижимости, логично предположить, что он и должен являться объектом массовой кадастровой оценки. Однако до настоящего времени соответствующее методическое и нормативно-правовое обеспечение оценки единого объекта недвижимости не определено, и массовая кадастровая оценка объектов недвижимости проводится отдельно для земельных участков и объектов капитального строительства: для каждого из них разработаны и утверждены соответствующие методики.

Проблема заключается в том, что, несмотря на постоянное совершенствование методического обеспечения массовой кадастровой оценки, попытки учета реальных условий российского рынка недвижимости, методики оценки все же имеют существенные недостатки.

В частности, немало споров вызывают Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 (Методические указания).

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования Методическими указаниями предусмотрено использование пяти методов, основным из которых является метод построения статистических моделей с использованием рыночной информации об объектах недвижимости [4].

В качестве основы для оценки используется рыночная информация об объектах недвижимости, а именно данные о сделках и цены спроса и предложения.

Информация о сделках с земельными участками и связанными с ними объектами городской недвижимости является одним из важнейших статистических показателей, так как она позволяет получить объективные данные об их рыночной стоимости. Однако на современном этапе сбор информации о ценах совершенных сделок затруднен в силу следующих обстоятельств:

- отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ценовых показателей о ряде сделок с объектами недвижимости. В действительности для сбора сведений о рыночной цене сделок с недвижимостью необходимо и достаточно использовать сведения ЕГРП. Но для этого необходимо внести соответствующие корректировки в законодательную базу, позволяющую данную цену не указывать [5];

- несоответствие информации о ценах на объекты недвижимости, определенных в договорах купли-продажи, реальным рыночным ценам. Занижение цен сделок с квартирами продиктовано тем, что, «если недвижимое имущество находилось в собственности менее трех лет, то имущественный налоговый вычет предоставляется продавцу в сумме, не превышающей 1 млн рублей. Следовательно, при продаже жилой недвижимости по цене свыше 1 млн рублей разница подлежит обложению подоходным налогом в 13%». Желание продавца уйти от уплаты подоходного налога объясняет несоответствие цены сделки, указанной в договоре купли-продажи, и реальной рыночной стоимости квартиры;

- низкая степень прозрачности рынка недвижимости в России. Исследование, проведенное специалистами информационно-аналитической службы портала «Индикаторы рынка земли», показало, что цены почти 50% всех совершаемых сделок с недвижимостью в России являются засекреченными [6].

Следует отметить, что определенные действия по обеспечению открытости и доступности данных по сделкам предпринимаются: с недавнего времени на официальном портале Росреестра доступна автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости», в которой содержится информация о сделках с объектами недвижимости.

Недостаток сведений о ценах сделок с недвижимостью вынуждает оценщиков активно использовать для расчета кадастровой стоимости земель цены спроса и предложений на объекты недвижимости. Проведенное автором исследование отклонения цен спроса и предложений на объекты недвижимости от последующих цен сделок в некоторых городах России выявило, что в ряде городов величина указанного отклонения достигает 8-9% (Рис. 3).

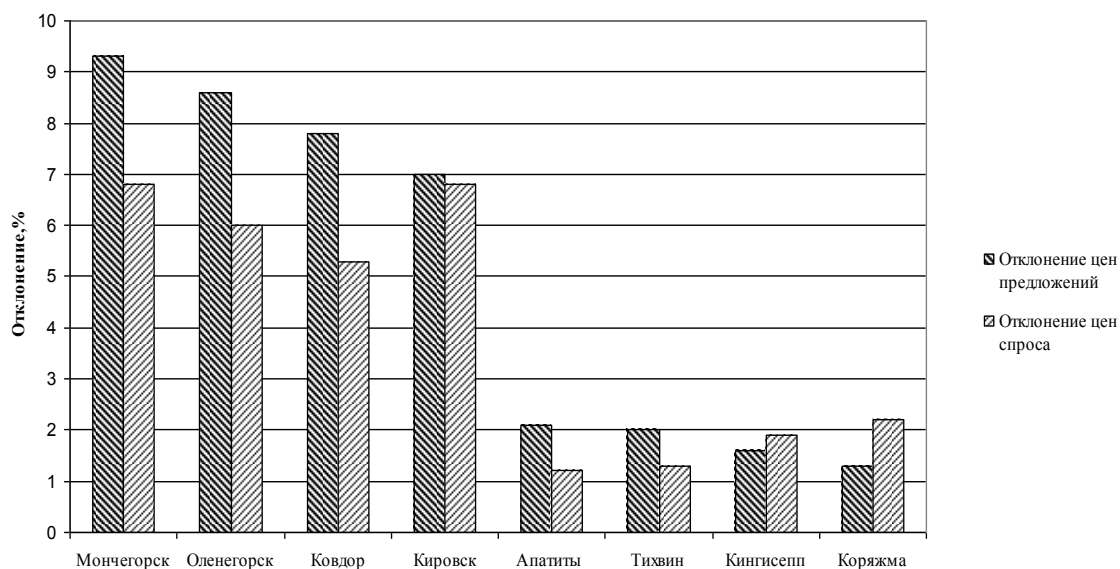


Рис. 3. Среднее отклонение цен предложений и спроса от последующих цен сделок с недвижимостью некоторых городов России: по материалам риэлторских агентств «Россевер» (Мончегорск), АН «Итака» (Бокситогорск, Тихвин), АН «Регион» (Оленегорск), АН «Риэлт» (Мурманск и Мурманская область), ООО «Квартирный вопрос» (Мурманск и Мурманская область), ООО «Риэлтер» (Коряжма), АН «Итака» (Кингисепп), ООО «Альянс-Плюс» (Кингисепп)

Как показывает оценочная практика, цены предложений и спроса на помещения составляют большую долю статистических выборок рыночной информации, вследствие чего существенное отклонение указанных цен от последующих цен сделок ведет к необъективности рассчитанных кадастровых стоимостей. Данные обстоятельства серьезно препятствуют сбору достаточной и, что не менее важно, достоверной и объективной информации о ценах сделок с объектами недвижимости.

Серьезным недостатком Методических указаний, по мнению автора, является отсутствие проверки условий применения корреляционно-регрессионного анализа, а именно:

- взаимная независимость факторов, влияющих на результативный признак;
- подчинение распределения совокупности по результативному и факторным признакам нормальному закону или близость к нему. Выполнение этого условия обусловлено использованием, например, метода наименьших квадратов при расчете параметров корреляции.

Помимо этого, Методическими указаниями не соблюдены следующие условия корреляционно-регрессионного анализа:

- наличие достаточно большой по объему выборочной совокупности. Считается, что число наблюдений должно превышать более чем в 10 раз число факторов, влияющих на результат. В Методических указаниях объем выборки в 6 раз превышает количество ценообразующих факторов;
- наличие качественно однородной исследуемой совокупности.

Земельные участки как объекты недвижимости уникальны. Они различаются местоположением, геометрическими характеристиками, состоянием почв, ландшафтом, окружением, транспортной доступностью, инженерным обустройством и иными характеристиками.

Следует учитывать также, что при варианте определения налоговой базы суммированием кадастровой стоимости участка и стоимости расположенного на нем здания могут возникнуть определенные сложности, одна из которых – так называемое «двойное налогообложение». Связано оно с тем, что в процессе определения кадастровой стоимости земельного участка и объекта недвижимости жилого или нежилого фонда в качестве ценообразующих учитываются одинаковые факторы. Наиболее яркий пример такого фактора — «местоположение объекта».

Недостатки методического обеспечения кадастровой оценки недвижимости не могут не влиять на объективность и достоверность итоговой оценки объектов, и во многих субъектах федерации результаты определения стоимости объектов в числе прочих причин вызывают многочисленные споры и судебные разбирательства. Причем общее количество судебных исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки ежегодно возрастает [8] (Рис. 4).

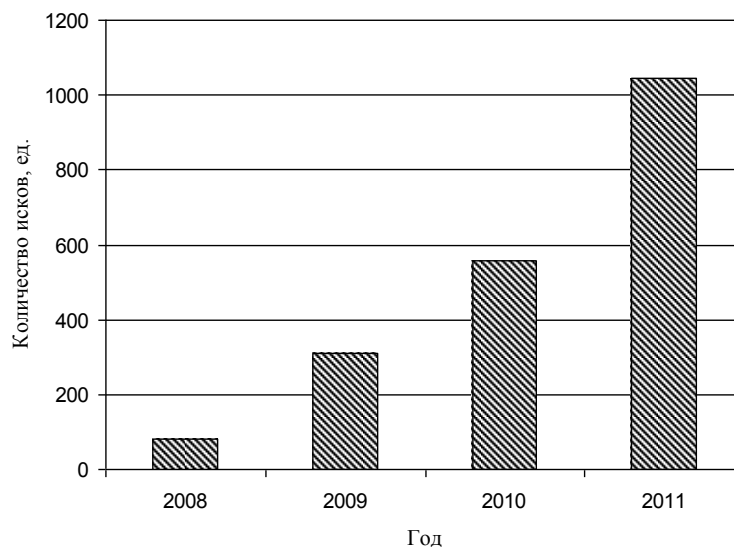


Рис. 4. Количество судебных исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земельных участков

Соотношение судебных исков по оспариванию результатов кадастровой оценки по предмету спора в 2011 году приведено на Рис. 5 [Там же].

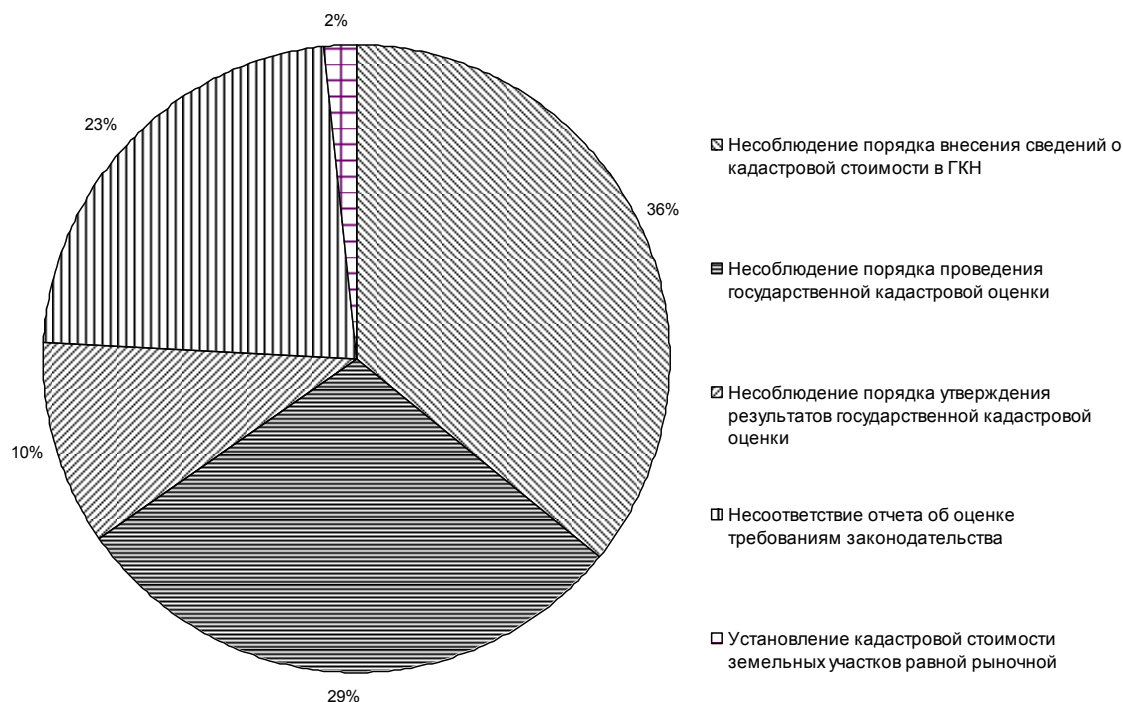


Рис. 5. Соотношение судебных исков по оспариванию результатов кадастровой оценки по предмету спора в 2011 году

Из диаграммы следует, что наибольшее количество исков подано по предметам спора «Несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки» и «Несоответствие отчёта об оценке требованиям законодательства».

Преобладание данных предметов спора в общем количестве свидетельствует о существующих недостатках в системе массовой кадастровой оценки земельных участков.

В заключение следует отметить, что, наряду с решением указанных в статье задач, необходимо позаботиться также и о социальной стороне вводимого налога на недвижимость: несмотря на его зависимость от рыночной стоимости объекта, размер налога обязан быть установлен, исходя из уровня доходов населения, с учетом недопустимости роста налоговой нагрузки на малообеспеченных граждан.

Список литературы

1. **Баланс земель города Москвы по цели использования по состоянию на 01.01.2012** [Электронный ресурс]. URL: <http://dzt.mos.ru>
2. **Бюджетное послание Президента России о бюджетной политике в 2012–2014 годах (29 июня 2011 г.)** [Электронный ресурс]. URL: <http://www.eg-online.ru/information/bjudzhetnoeposlanie/>
3. **Концепция создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации**: одобрена распоряжением Правительства РФ от 21 августа 2006 г. № 1157-р // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗРФ). 2006. № 35. Ст. 3775.
4. **Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов**: Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 // Российская газета. 2007. 15 мая.
5. **Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним**: Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 // Российская газета. 1998. 04 марта.
6. **Общий индекс открытости/прозрачности рынка земли: лето** [Электронный ресурс]. URL: <http://land-in.ru>
7. **Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)**: Федеральная целевая программа (утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2001 № 745) // СЗРФ. 2001. № 45. Ст. 4265.
8. https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_cadastral_estimation/cc_ib_contest_of_results_cadastral_estimation