

Храмцов Виктор Николаевич, генеральный директор компании ООО «ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ», активно занимается оценочным бизнесом с 1994 года, член Правления Кемеровского регионального отделения «Российского общества оценщиков», один из ведущих специалистов по оценочной деятельности в Кемеровской области.

За последние три года Виктор Николаевич был участником пяти оценочных Конгрессов, включая Конгрессы международного уровня, двух Конгрессов РГР, различных конференций и круглых столов на которых, в той или иной степени, обсуждались вопросы, связанные с кадастровой оценкой недвижимости в России, анализировался международный опыт кадастровой оценки, в том числе на постсоветском пространстве.

Действительно, последние три года, ключевым вопросом, волнующим оценщиков всей России в целом и моих коллег в Кузбассе в частности, является вопрос кадастровой оценки земли и иных объектов недвижимости для целей налогообложения. Справедливости ради, сразу оговорюсь, что вопрос налогообложения объектов недвижимого имущества, волнует, естественно в большей степени, чем оценщиков, самих землепользователей и собственников иного недвижимого имущества. На практике, вопрос налога и арендных платежей за землю, в нашей области, серьезно отразился на «бизнесе» (юридических лицах и предпринимателях), а вопрос о возможных негативных последствиях от перехода на налогообложение исходя из кадастровой стоимости недвижимости (зданий, помещений, сооружений), активно обсуждается на бытовом уровне.

Что на самом деле происходит в России, и у нас в области, в сфере имущественного налогообложения, что правда, а чего не стоит опасаться, попробую сегодня рассказать от лица представителя оценочного сообщества. Напомню, что именно эти специалисты, наряду с юристами, наиболее глубоко вовлечены государством в проводимые в этой сфере реформы.

Специалисты смотрят на эту «проблему» с точки зрения инициированной Президентом России реформы власти - «децентрализации и передачи части полномочий, закрепленных за федеральными органами власти, на региональный уровень» (в субъекты федерации и в муниципалитеты). Эти преобразования требуют изменений федерального законодательства и организационных основ деятельности местного самоуправления. Передача «на места» госуслуг по кадастру недвижимости, это одно из направлений проводимой реформы. А именно в этом «пакете госуслуг» находятся вопросы кадастровой оценки и налогообложения недвижимости. В этой связи, стоит помнить, что налоги на землю относятся к так называемым местным налогам, сюда же относятся и налоги на имущество физических лиц, а в ближайшем будущем после его введения будет относиться и налог на недвижимость физлиц. Базу, по налогу на имущество юрлиц (включая недвижимость), данная концепция реформирования не затрагивает, это уровень регионального налогообложения и следующего этапа реформирования. Кстати сказать, практика стран с устоявшейся демократической системой, да, уже, и ряда стран на постсоветском пространстве (стран, в которые всё больше и больше стремятся уезжать наши граждане), показывает, что наполнение муниципальных бюджетов во многом зависит от адекватности системы налогообложения «местными» налогами. Именно за счет этих налогов, во всем цивилизованном мире, содержатся и развиваются городские и сельские территории, муниципальные учреждения и т.д., все то, чего нам так не хватает здесь и ради чего наши граждане «сбегают» жить за границу!

Возвращаясь к Кемеровской области, подведу некоторые итоги, что уже сделано в этом направлении в Кузбассе и что еще следует ожидать в 2012 году и в ближайшие годы. Сразу

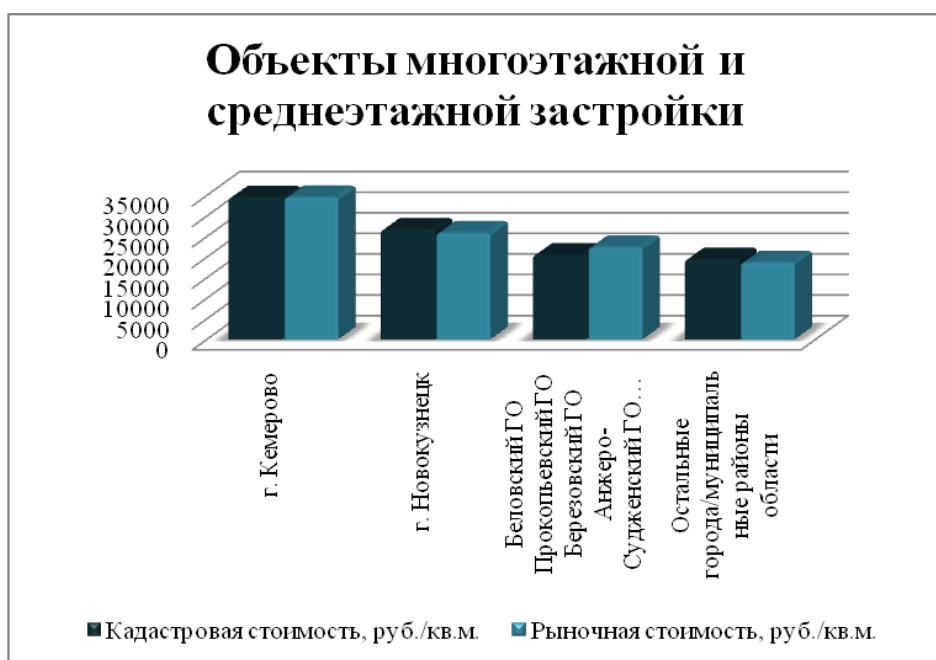
хочется успокоить собственников недвижимости, что «налог на недвижимость» в 2012 году вряд ли будет введен. Это произойдет только после внесения изменений в нормы федерального законодательства (в первую очередь, в ныне действующую редакцию налогового кодекса) и проведения организационной – административной реформы органов регионального и местного самоуправления. Можно ожидать, что 2012 год станет годом этих законодательных преобразований, а 2013 год, в области налогообложения недвижимости - переходным годом.

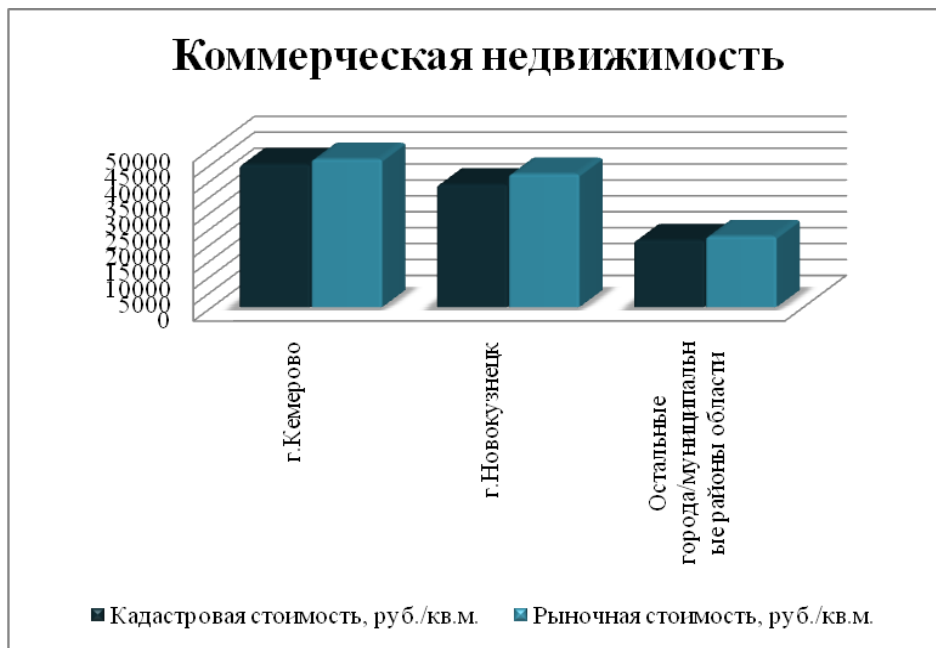
Итак, с первого января 2009 года на территории Кемеровской области была введена новая база кадастровой стоимости для категории земель «земли населенных пунктов», с учетом 17 видов функционального использования, определенная на основе массовой оценки земельных участков. По отношению к бизнесу, данные изменения не предусматривали изменения размеров ставок налогов, а определили новые величины стоимостей земельных участков, что и привело к прямому увеличению налогового бремени и арендных платежей в несколько раз! Такую налоговую нагрузку смог выдержать, в основном, крупный бизнес, градообразующие предприятия. Они «поддержали» местные бюджеты, но субъекты среднего и малого бизнеса, в основном представители, т.н., реального сектора экономики, в силу многократного увеличения постоянных издержек оказались на грани выживания! Очевидно, что по этой категории налогоплательщиков, за несколько лет, накопились большие задолженности перед местными бюджетами, поставившие их бизнес на уровень разорения и банкротства. На землевладельцев с некоммерческими видами разрешенного использования своих участков (жильё, садоводство и др.) данная реформа серьёзно не повлияла. Говоря о корректности проведенной кадастровой оценки относительно рыночных показателей стоимости земли, можно отметить сопоставимость результатов. Так, показатели удельной кадастровой стоимости земель населенных пунктов, в зависимости от месторасположения и от вида функционального использования участков, находятся в диапазоне от 50 до 6400 рублей за кв.м. Что коррелирует с материалами «Аналитического обзора рынка земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области» кемеровского аналитика Дмитрия Бардокина, опубликованного в материалах III Конгресса оценщиков СФО в г. Кемерово в октябре 2011 года. По данным этого обзора, на конец сентября 2011 года, рыночная стоимость земельных участков, относимых к категориям земель населенных пунктов и сельхозземель, находилась в диапазоне 25 – 7000 рублей за кв.м. Для сравнения, можно сказать, что максимальные удельные показатели кадастровой стоимости в соседних с нами регионах выше, в Барнауле они достигают 10 -12 тысяч рублей за кв.м., в Новосибирске 20 – 22 тысяч рублей в зависимости от месторасположения и вида использования. «Недовольство» землепользователей и «оспаривание» кадастровой стоимости, ставшее в нашей области, за последние три года, массовым явлением, связано с «несправедливым» отнесением тех или иных земельных участков, под предприятиями реального сектора экономики, к земельным участкам с максимальными удельными показателями кадастровой стоимости. Анализ результатов, такой неоднозначной массовой оценки, выполненной на территории Кемеровской области ФКЦ «Земля», был подготовлен новокузнецким оценщиком Игорем Галинко и опубликован в спецвыпуске регионального журнала «В помощь оценщику», приуроченному к упомянутому уже Кемеровскому Конгрессу в октябре 2011 года. Вместе с тем, действующее земельное законодательство, позволяет изменить кадастровую стоимость конкретного земельного участка в судебном порядке на основании отчета об оценке рыночной стоимости данного участка. При этом, оценщикам очевидно, что результаты кадастровой оценки, полученные на основании массовой оценки кадастровой стоимости, не могут совпадать с результатами индивидуальной оценки рыночной стоимости в силу необходимости применения разных федеральных стандартов оценки. По ФСО № 1, при оценке рыночной стоимости необходимо следовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования участка, а

по ФСО № 4, при оценке кадастровой стоимости, принцип наилучшего использования участка не применяется, назначение участка определяется видом разрешенного использования для существующей застройки.

Ошибки из-за недостаточного анализа экономических и социальных последствий от введения кадастровой базы для земли, должны быть учтены при принятии результатов кадастровой оценки недвижимости. Понимание этого вопроса было продемонстрировано на круглом столе, состоявшемся 6 декабря в Кемерове на площадке «Кузбасской Торгово-Промышленной Палаты». Представители Росреестра по Кемеровской области проинформировали собравшихся заинтересованных лиц, практически, со всех территорий области, о завершении работ по оценке недвижимости в Кузбассе. Представителями исполнителей работ по оценке недвижимости, экспертизе отчета и анализу последствий от введения налога на недвижимость были продемонстрированы основные итоги и выводы проделанной работы. В результате проведенных работ на дату формирования перечня объектов недвижимости 2 июня 2011 года была определена кадастровая стоимость 1 358 192 объектов. Из них для 1 168 465 объектов жилого фонда и 189 727 объектов нежилого фонда.

Рассчитанная кадастровая стоимость объектов недвижимости Кемеровской области в среднем по сформированным группам соответствует сложившемуся уровню рыночных цен на объекты недвижимости на дату оценки.



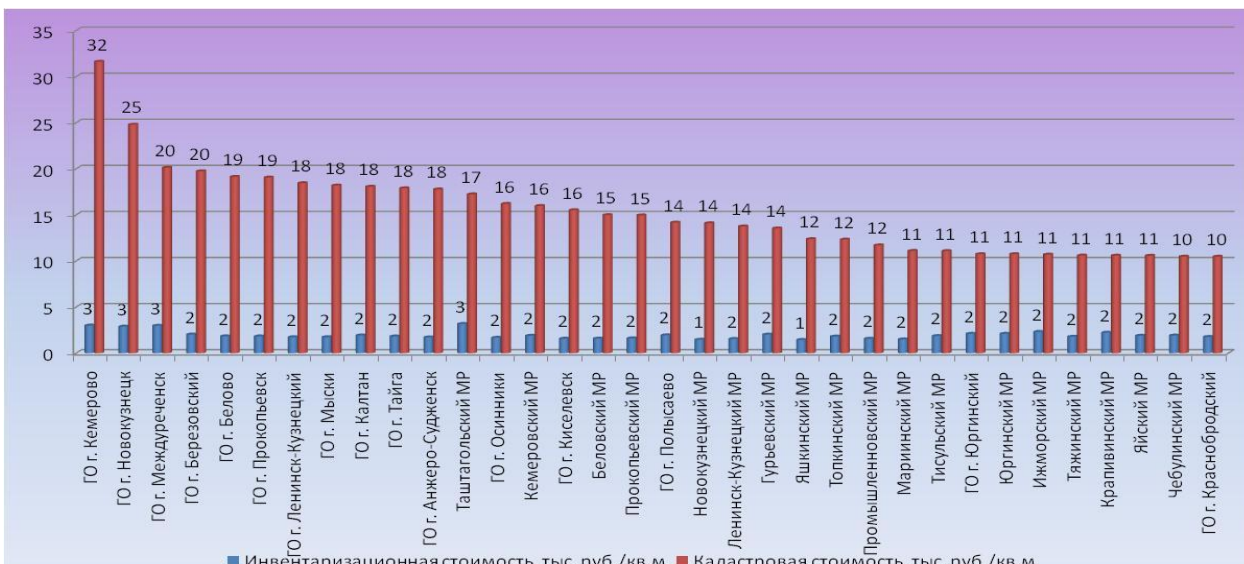


В среднем по жилому фонду области, полученная база для налогообложения недвижимости от кадастровой стоимости превышает уровень действующей базы по инвентаризационной стоимости более чем в 8 раз. Для сравнения, в Москве, по результатам кадастровой оценки недвижимости эти базы отличаются в среднем в 20 раз.

Сравнительный анализ уровня средних удельных показателей кадастровой и инвентаризационной стоимостей по жилому фонду Кемеровской области

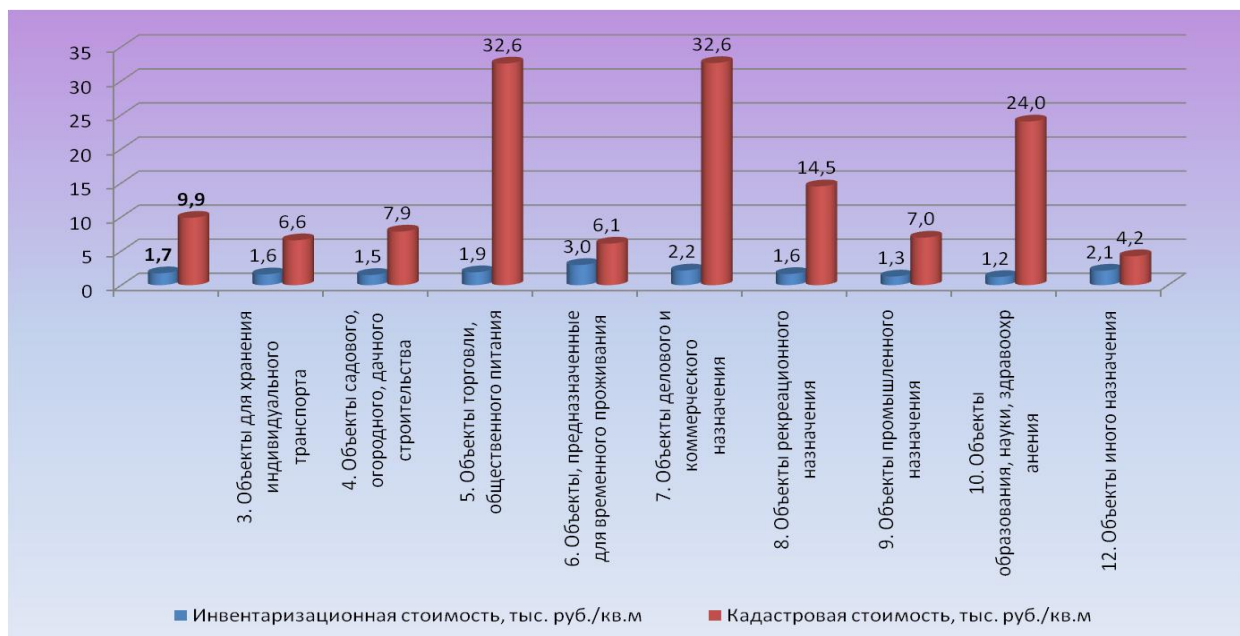


Сравнительный анализ изменения отношения инвентаризационной и кадастровой стоимостей объектов жилой недвижимости в разрезе муниципальных образований Кемеровской области



В разрезе городов Кемеровской области превышение кадастровой стоимости над инвентаризационной, по жилому фонду, находится в диапазоне от 5 до 10 раз, с максимумом в Кемерове (10,6). Разница между кадастровой и инвентаризационной стоимостями, по нежилому фонду, в зависимости от назначения объектов, в среднем по области, находится в диапазоне от 2 до 17 раз.

Сравнительный анализ уровня средних удельных показателей кадастровой и инвентаризационной стоимостей по нежилому фонду Кемеровской области



Основными выводами из анализа экономических и социальных последствий от введения кадастровой стоимости недвижимости в качестве налогооблагаемой базы, являются:

- Размер налога на недвижимость будет зависеть не от величины кадастровой стоимости, а от ставки налога установленной органами местного самоуправления;
- Установление ставок налога, льгот и вычетов должно производиться в зависимости от планируемых расходов бюджета с учетом платежеспособности налогоплательщиков;

- Система льгот и вычетов должна быть способна обеспечить справедливое распределение налогового бремени;
- Органы местного самоуправления должны обеспечить прозрачность в расходовании поступлений от местных налогов;
- Необходим детальный анализ налогового потенциала по поступлению местных налогов в муниципальных образованиях;
- Увеличение капитализации объекта недвижимости должно являться следствием эффективного управления территорией муниципального образования.

Выводы, из представленного здесь анализа ситуации с кадастровой оценкой в Кузбассе и в России в целом, можно сделать следующие. После завершения «реформы власти» в России, «налоговая нагрузка» на налогоплательщиков будет зависеть от адекватности восприятия её результатов «на местах». Как оценщик могу добавить, что мировая практика кадастровой оценки сводится к тому, что «государственные» оценщики производят эту оценку, а независимые оценщики «оспаривают» её! Российская практика по оспариванию кадастровой стоимости земли это подтверждает.