РАЗДЕЛ XVII. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Абаева К.А.

Анализ перехода на кадастровую оценку имущества в России

*Северо-Осетинский государственный университет имени К.Л. Хетагурова
(Россия, Владикавказ)*

doi: 10.18411/lj-07-2020-80

idsp: ljjournal-07-2020-80

Аннотация

Принятия решения о переходе с инвентаризационной стоимости на кадастровую затронуло множество людей в нашей стране. Данный процесс в большинстве своем оказал негативное воздействие на население, и поэтому эта тема и на сегодняшний день остается столь актуальной. К 2020 году кадастровая оценка полностью вытеснила старую систему оценивания и заняла крепкие позиции в экономической сфере. И целью данной статьи является изучение всего периода перехода, проблем, с которыми столкнулось государство и налогоплательщики за это время, а также каким образом правительство устраняло выявленные недостатки.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, инвентаризационная стоимость, рыночная стоимость, недвижимость, налоговая база

Abstract

The decision to switch from inventory value to cadastral value has affected many people in our country. This process has mostly had a negative impact on the population, and this is why this topic remains so relevant today. By 2020, cadastral valuation has completely squeezed out the old assessment system and has taken a strong position in the economic sphere. And the purpose of this article is to study the entire transition period, the problems faced by the state and taxpayers during this time, as well as how the government addressed the identified shortcomings.

Keywords: cadastral value, inventory value, market value, real estate, tax base

В настоящее время экономика России требует кардинальных изменений во многих сферах деятельности. Вызвано это в первую очередь наличием проблем в законодательстве, в налоговой системе, в социальной сфере. Для преобразования проводятся различные реформирования, которые не всегда и не полностью оказываются успешными. Однако такие попытки необходимы, поскольку позволяют найти нужное направление для развития.

В России с 2015 года начался плавный переход от инвентаризационной стоимости недвижимого имущества к кадастровой. Данный законопроект был разработан в 2014 году, и предполагал осуществление изменения метода оценки во всех регионах Российской Федерации до 2020 года. За этот период процесс преобразования системы оценивания столкнулся с рядом проблем и противоречий, которые относительно были решены различными корректировками соответствующих законопроектов. Поэтому необходимо рассмотреть как инвентаризационную, так и кадастровую оценку недвижимости, а также их отрицательные и положительные аспекты.

Инвентаризационная оценка имущества была основным способом на протяжении долгого времени в нашей стране. Разработана она была в 60-ые годы 20 века, однако на сегодняшний день ее считают устаревшей, поскольку не отвечает

требованиям налоговой системы, и в ней не находят отражения современные нюансы и методы оценки. Проведение такой оценки было доверено специалистам Бюро технической инвентаризации (БТИ), которые обновляли данные каждый год до 1 марта. Суть данного способа заключается в расчете стоимости имущества с учетом таких факторов как общая площадь объекта и степень его износа, а кроме того в расчет берутся и условия предоставления коммунальных услуг.

В силу этих особенностей инвентаризационная стоимость чаще всего оказывалась значительно ниже действующей на данный момент рыночной цены. Такое положение было однозначным плюсом для налогоплательщиков, особенно для тех, кто имел в собственности старую недвижимость, поскольку износ существенно уменьшал налоговую базу, но при этом являлся значительным минус для налоговой системы. Данный факт стал основной предпосылкой перехода на новую систему, поскольку государство заинтересовано в увеличении налоговых поступлений в бюджет.

Кадастровая оценка имущества, учитывая в себе множество различных параметров, приближает стоимость недвижимости к текущим рыночным ценам. При ее формировании внимание уделяется множеством факторов: технические характеристики, местоположение, период эксплуатации, количество этажей в доме, инфраструктура, престижность жилья и так далее. В соответствии с законодательством России данная стоимостная оценка служит налоговой базой для налога на имущество физических лиц и организаций, а также земельного налога.

Решение о проведении кадастровой оценки выносят региональные и местные органы власти, которые формируют перечень конкретных объектов недвижимости, подвергающихся оценке. Данные направляются в специально созданные для этого государственные учреждения, а администрация информирует в течение месяца собственников соответствующего имущества. В субъектах Российской Федерации проведение кадастровой оценки выполняется не более одного раза в три года и не менее одного раза в пять лет, исключением выступают города федерального значения - не чаще одного раза в два года.

Любое решение по оценке имущества может быть оспорено, в случае если при проведении работ были использованы искажённые данные или же рыночная стоимость имущества ниже кадастровой. Для облегчения процесса оспаривания, законом была установлена возможность массовой переоценки, т.е. если собственник квартиры в многоквартирном доме подает на пересмотр решения, то переоценке в сторону снижения подвергаются все квартиры этого дома с теми же параметрами.

На практике нововведение породило панику и недовольство со стороны налогоплательщиков налога на имущество, столкнувшихся со значительным повышением размера налоговой базы. Особенно не повезло владельцам старых домов, находящихся в центре города из-за распространения на них факторов престижности и расположения. Например, стоимость двухкомнатной квартиры, оценённой по инвентаризационной стоимости, составляла 300 тысяч рублей, тогда как после кадастровой переоценки - 3 млн.

Однако стоит отметить, что в ряде случаев после введенных нововведений, учитывая все параметры, наблюдалось и снижение налогооблагаемой базы. До перехода два одинаковых по всем характеристикам квартиры, но расположенные в разных частях города - в центре и в периферии - могли получить равную инвентаризационную оценку. Применение кадастрового метода откорректировало этот момент и сделало оценку в таком случае более справедливой. Кроме этого Налоговый кодекс РФ закрепляет возможность применения различных налоговых вычетов и льгот, что также поможет сократить сумму уплачиваемых налогов.

Безусловно, существуют положительные аспекты перехода в России от инвентаризационной стоимости к кадастровой оценке. Но, как правило, даже с применением всех возможных способов сокращения налоговой базы, новая системы оценивания будет более невыгодной для налогоплательщиков.

Переход на новую систему в России нес в себе и ряд рисков в области исчисления кадастровой стоимости. Первоначально оценку недвижимости осуществляли независимые компании, а после Росреестр аккумулировал данные проделанной работы. По этой причине качество и правильность осуществлённых оценщиком работ фактически никак не контролировалось. В некоторых регионах не редкостью было несовпадение стоимостной оценки одинаковых объектов, или же значительное преобладание стоимости ветхого жилья над стоимостью квартир в новостройках.

Результатом этого стало значительное увеличение обращений на оспаривание результатов оценки в первые годы введения новшества, так в начале 2017 года специальная комиссия, созданная при Росреестре, рассмотрела около 54 тысяч заявлений.

Следующий минус такого способа проведения оценочных работ выявили субъекты РФ, успевшие провести уже не одну кадастровую оценку за последние пять лет. Так, повторные работы осуществлялись без учета результатов прошлой кадастровой оценки, и, как правило, проводились новой независимой оценочной компанией, что опять-таки приводило к искажению данных.

Для решения данных проблем Государственной думой был принят закон «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ, и по новым правилам право проводить оценку к 2020 году полностью перешло от независимых оценщиков к бюджетным учреждениям.

Конечно же, с одной стороны качества работ, проводимых подконтрольными государству организациями, значительно превышает старую систему оценивания. Четко сформированная общая методологическая и информационная база позволят в будущем совершенствоваться и достичь адекватных результатов перехода.

Однако с другой стороны несомненным минусом выполненных преобразований является концентрация системы кадастрового оценивания в руках государства, что дает возможность ему манипулировать налоговой базой. Следствием этого может стать стремление к увеличению собираемости налогов путем намеренного завышения стоимости имущества налогоплательщиков. Хотя и в современных реалиях такие корректировки не только необходимы, но и неизбежны, стоит задуматься о нахождении лучшего соотношения государственного контроля и участия независимых оценочных организаций в проведении оценки.

Хотя и в нашей стране переход на кадастровую стоимость вызвал множество вопросов, во многих зарубежных странах уже накоплен многолетний опыт проведения такого вида оценки, не раз доказавшего свою успешность и эффективность. В частности это касается Америки и европейских стран, которые за долгие годы использования успели устранить несовершенства системы, разработать и применить современные методы для расчёта. Например, в Дании, Швеции, Нидерландах, США используются с успехом уже долгое время автоматизированные технологии по массовой оценке, позволившие сократить издержки проведения работ, а также повысить точность полученных результатов.

На сегодняшний день осуществленные преобразования, даже с учетом всех попыток наладить систему, вызывали и вызывают множество вопросов. Для создания совершенной системы кадастровой оценки необходимо изучить результаты других государств, выявить все минусы и плюсы, с которыми они столкнулись за весь период

применения. Только переняв опыт развитых стран, Россия сможет добиться максимально справедливой системы как для налогоплательщиков, так и для государства.

1. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция)
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
4. Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина – Санкт-Петербург : (СПбГАУ), 2017. – 153 с.
5. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие / А.В. Пылаева – Нижний Новгород : (ННГАСУ), 2014. – 141 с.

Гусейнова П.А., Ахмедова Д.Б.

Проблемы повышения эффективности государственной финансово-вой политики в Российской Федерации

*Дагестанский государственный университет
(Россия, Махачкала)*

*doi: 10.18411/lj-07-2020-81
idsp: ljournal-07-2020-81*

*Научный руководитель:
Ниналалова Ф.И.*

Аннотация

В данной статье рассматриваются актуальные проблемы функционирования финансовой политики в России, а так же выделены проблемы в реализации и формировании эффективной политики для успешного функционирования российской экономики.

Ключевые слова: финансовая политика, санкции, бюджетная политика, инфляция

Abstract

This article discusses current problems of financial policy functioning in Russia, as well as highlights problems in implementation and formation of effective policy for successful functioning of the Russian economy.

Keywords: financial policy, sanctions, fiscal policy, inflation

Финансовая политика – это намеченная государством на определенном этапе развития, программа использования финансов в целях успешного выполнения планов экономического и социального развития. Грамотная финансовая политика государства имеет основополагающее значение в построении мощной экономики и обеспечении благополучия населения. Именно поэтому в РФ данной политике уделяется особое внимание.

В современных условиях перед финансовой политикой РФ стоят следующие задачи:

- снижение инфляции;
- обеспечение устойчивого курса рубля;
- сокращение внутреннего и внешнего государственного долга;
- профицит и сбалансированность государственного бюджета;
- совершенствование налогового законодательства и налоговой системы;
- обеспечение развития банковского сектора экономики [4, с.77].