

ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Балтин В.Э.¹

¹ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, Россия (460018, г. Оренбург, просп. Победы, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

На основе исследования существенных характеристик недвижимости показано, что прочная связь с землей не является достаточным условием отнесения объекта капитального строительства к недвижимому имуществу, формирующему налоговую базу по налогам на имущество юридических и физических лиц. Обосновывается необходимость гармонизации Гражданского кодекса, Налогового кодекса и законодательства об оценочной деятельности. В ответ на расширение практики исчисления налогов на имущество от кадастровой стоимости недвижимого имущества предложен алгоритм оценки целесообразности оспаривания величины кадастровой стоимости. На практическом примере показано его применение собственником жилой недвижимости. Доказано, что в условиях повышения требований к качеству экспертизы отчетов об оценке необходимы изменения процесса отбора экспертов в составе саморегулируемых организаций оценщиков из числа оценщиков и периодическое повышение их квалификации.

Ключевые слова: объект капитального строительства, кадастровая стоимость, недвижимое имущество.

IMPACT OF THE EVALUATION REPORT FORM SUBMISSION ON THE EVALUATION RESULT

Baltin V.E.¹

¹Federal STATE budgetary educational institution of higher professional education "Orenburg state University", Orenburg, Russia (460018, Orenburg, Pr. Pobedy, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

Based on the research of essential characteristics of real property shown that a strong link with the earth is not a sufficient condition for the classification of object of capital construction to real property that generates the tax base for taxes on property of legal entities and individuals. Explained the necessity of harmonization of the Civil code, Tax code and legislation on appraisal activity. In response to the growing practice of calculating property taxes on the cadastral value of immovable property offered the algorithm for evaluating the feasibility of contesting the cadastral value. On a practical example shows its use to the owner of a residential property. It is proved that in conditions of increasing requirements to the quality of the examination of the evaluation reports, changes to the selection process of experts of self-regulating appraisers organizations among its member appraisers and their periodic training are required.

Keywords: capital project, cadastral value, real estate.

Современное гражданское законодательство рассматривает застроенный земельный участок в качестве единого объекта недвижимости, неделимого товара гражданского оборота, имеющего общую рыночную цену, но для целей налогообложения земельный участок и объекты капитального строительства, возведенные на нем, рассматриваются отдельными объектами налогообложения, а кадастровая стоимость в отношении каждого из них определяется независимо. Отсутствие единой государственной методики определения кадастровой стоимости земельных участков привело к высокой степени зависимости ее результатов от профессионального уровня оценщиков и в значительном числе случаев - к серьезным отклонениям от величины рыночной стоимости. Существенное увеличение налоговой базы по налогу на землю мотивировало рациональных собственников на участие в процессах оспаривания кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков.

Аналогичные организационно-методические проблемы свойственны относительно недавно начатому в стране процессу трансформации налоговой базы по налогам на имущество юридических и физических лиц, заключающемуся в переходе от инвентаризационной стоимости объектов капитального строительства к их кадастровой стоимости. В связи со значительно большим разнообразием объектов капитального строительства по сравнению с земельными участками прямой перенос методического обеспечения и накопленного опыта оценки кадастровой стоимости невозможен. Это объясняет выбор узкого круга видов объектов капитального строительства, в отношении которых принято решение определять кадастровую стоимость для целей налогообложения. Но и в таком случае процессов оспаривания кадастровой стоимости объектов капитального строительства не удастся избежать.

Термин «Объект капитального строительства» - относительно новый в законодательстве об оценочной деятельности. Он появился в федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости», принятом 24 сентября 2014 года, в составе перечня объектов недвижимости – потенциальных объектов оценки [5]. Определение объекта капитального строительства приводится в ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В ней под объектом капитального строительства понимаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено за исключением временных построек. Изменение налоговой базы по налогу на имущество юридических лиц путем перехода от балансовой к кадастровой стоимости недвижимости требует проведения гармонизации Налогового кодекса РФ с Градостроительным кодексом РФ. В Налоговом кодексе РФ отсутствует понятие объекта капитального строительства: в ст. 374 в качестве объекта налогообложения указывается недвижимое имущество, а в ст. 378.2 для российских организаций приводятся виды недвижимого имущества, признаваемые объектами налогообложения (для иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в России через постоянные представительства, такой детализации недвижимого имущества не делается), но не дается определение понятия недвижимого имущества.

Основной видообразующей характеристикой недвижимости в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ является прочная связь с землей, непереносимость без нанесения несоразмерного ущерба. В соответствии с указанными признаками недвижимости к ней можно отнести любые объекты капитального строительства, представляющие собой результат строительства, например ограждение земельного участка (наличие фундамента, непереносимость). Недвижимость рассматривается с двух позиций: как отдельный физический недвижимый объект и как объект вещных прав [1]. Это справедливо как для земельных участков, так и для объектов капитального строительства. Объектом

налогообложения по налогу на имущество могут выступать только объекты недвижимости, отвечающие следующим признакам:

- право собственности на объект недвижимости подтверждено отдельным свидетельством о государственной регистрации прав;

- объект недвижимости может выступать отдельным объектом гражданского оборота.

Объект недвижимости, отвечающий указанным выше признакам, относится к недвижимому имуществу в составе имущественного комплекса организации или имущества физического лица. Таким образом, ограждение земельного участка, являясь объектом капитального строительства, не может выступать самостоятельным объектом гражданского оборота, являясь вещь-принадлежностью по отношению к главной вещи – земельному участку, на него не может быть оформлено отдельное свидетельство о государственной регистрации прав. Следовательно, ограждение земельного участка не может быть отнесено к недвижимому имуществу, как к самостоятельному объекту права, и должно рассматриваться в качестве элемента недвижимого имущества. Таким образом, прочная связь с землей не является достаточным признаком отнесения объекта капитального строительства к недвижимому имуществу лица. Представляется целесообразным следующее определение недвижимого имущества. Недвижимое имущество представляет собой земельный участок и (или) объект капитального строительства, сведения о котором представлены в государственном кадастре недвижимости.

Приведенный взгляд на соотношение понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «объект капитального строительства» в целом согласуется с положениями Налогового кодекса РФ, оперирующего термином «Недвижимое имущество», но противоречит ст. 130 Гражданского кодекса РФ, в которой недвижимость и недвижимое имущество рассматриваются как синонимы. Смежное по отношению к Гражданскому кодексу РФ законодательство (налоговое, об оценочной деятельности) и современная правоприменительная практика требуют внесения изменений в указанную статью Гражданского кодекса РФ.

Процесс определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, представляющих собой недвижимое имущество, а также оспаривание их собственниками ее результата находится на стадии становления. В 2015 году пока только 28 субъектов Российской Федерации начали исчислять налог на имущество физических лиц по кадастровой стоимости. Это подтверждается проведенными расчетами по данным Росреестра РФ: доля заявлений по оспариванию кадастровой стоимости объектов капитального строительства в региональных комиссиях при Росреестре РФ составила на 01.07.2015 г. 6,5%. В целом же ситуация с оспариванием кадастровой стоимости

недвижимости достаточно напряженная. По словам партнера Goltsblat BLP Виталия Можаровского [3], региональные комиссии при управлениях Росреестра РФ изучают заявления о пересмотре кадастровой стоимости 3-6 месяцев. Но в то же время за январь-август 2015 года суды не рассмотрели и 50% дел.

По нашему мнению, существенного роста числа заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в случае расширения практики исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости ожидать не следует. Этот вывод обусловлен двумя причинами: достаточно широким режимом налогообложения и высокой информационной определенностью рынка жилья, имеющего в большинстве случаев типовые характеристики, позволяющие оценщикам строить адекватные рынку соответствующие модели массовой оценки. Маловероятно, чтобы кадастровая стоимость квартиры или жилого дома на дату оценки отличалась от рыночной стоимости больше чем на 30%. Небольшое расхождение в кадастровой и рыночной стоимости не будет мотивировать собственника жилья на участие в процессе оспаривания кадастровой стоимости. Рассмотрим это предположение на примере. Кадастровая стоимость 3-комнатной квартиры площадью 85 кв. м определена в 4 500 000 рублей. Независимый оценщик по договору с собственником квартиры определил ее рыночную стоимость равной 3 150 000 рублей, что ниже кадастровой стоимости квартиры на 30%. В соответствии со ст. 430 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении квартиры определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры. Кадастровая стоимость одного кв. метра квартиры составила 52 941,18 руб. ($4\,500\,000 \text{ руб.} / 85 \text{ кв. м}$). Общая площадь квартиры для целей налогообложения равна 65 кв. м ($85 \text{ кв. м.} - 20 \text{ кв. м}$). Налогооблагаемая база квартиры с учетом льготы в 20 кв. м составит 3 441 176,70 руб. ($52\,941,18 \text{ руб.} \times 65 \text{ кв. м}$). Ставка налога в соответствии со ст. 406 Налогового кодекса РФ составляет для жилых помещений 0,1% кадастровой стоимости. Таким образом, сумма налога составит 3441,18 рублей за один налоговый период, который равен году. В случае положительного решения комиссии при Росреестре РФ или суда кадастровая стоимость квартиры будет установлена в размере ее рыночной стоимости, то есть 3 150 000 рублей. Кадастровая стоимость одного кв. метра квартиры составила 37 058,82 руб. ($3\,150\,000 \text{ руб.} / 85 \text{ кв. м}$). Налогооблагаемая база квартиры с учетом льготы в 20 кв. м составит 2 408 823,30 руб. ($37\,058,82 \text{ руб.} \times 65 \text{ кв. м}$). Сумма налога в таком случае составит 2408,82 рублей. Разница в сумме налога на недвижимое имущество физического лица в рассмотренном примере составит 1032,36 рублей в год.

Процесс принятия решения собственником недвижимого имущества о целесообразности инициирования процесса оспаривания его кадастровой стоимости следует,

на наш взгляд, формализовать. Введем коэффициент целесообразности оспаривания, который в случае принятия им значения больше единицы будет сигнализировать об экономической целесообразности принятия положительного решения. Формула расчета коэффициента целесообразности оспаривания (КСО) имеет вид:

$$КСО = \frac{PVA}{Z}, \quad (1)$$

где: PVA – текущая стоимость денежного потока выигрыша собственника в связи с положительным решением комиссии или суда об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества на уровне его рыночной стоимости, рублей;

Z – затраты собственника на процедуру оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества, рублей.

Выигрыш собственника в одном налоговом периоде равен разности между суммами налога на недвижимое имущество до оспаривания его кадастровой стоимости и после изменения величины налогооблагаемой базы в результате положительного решения комиссии или суда об установлении значения кадастровой стоимости объекта налогообложения на уровне его рыночной стоимости. Предполагается, что собственник недвижимого имущества будет получать рассчитанную величину выигрыша и в последующие налоговые периоды. Таким образом, формируется аннуитетный денежный поток, количество элементов в котором равно оставшемуся сроку полезного использования объекта недвижимого имущества в годах. Текущая стоимость указанного выше аннуитета определяется по формуле (2).

$$PVA = PMT \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}, \quad (2)$$

где: PMT – выигрыш собственника недвижимого имущества в случае положительного результата оспаривания кадастровой стоимости, рублей;

r – ставка дисконтирования, рассматриваемая как альтернативная доходность инвестиций собственника недвижимого имущества по отношению к гипотетическому проекту, формирующему денежный поток ежегодных выплат величиной PMT , %.

В качестве ставки дисконтирования представляется целесообразным брать ставку по долгосрочным депозитам Сбербанка России, как наиболее доступным низкорисковым вложениям средств.

Определим целесообразность оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества по данным рассмотренного выше примера. Прогнозируемый годовой выигрыш составил для собственника квартиры 1032,36 рублей. Оставшийся срок полезного

использования жилого дома примем равным 80 лет. Значение ставки дисконтирования примем равной 7,7% годовых. Текущая стоимость денежного потока выигрыша собственника составит:

$$PVA = 1032,36 \text{ руб.} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+0,077)^{80}}}{0,077} = 13371,78 \text{ руб.} \quad (3)$$

Затраты собственника недвижимого имущества ограничим тремя составляющими: величиной вознаграждения оценщика за оказание услуг по определению рыночной стоимости квартиры, оплатой услуг саморегулируемой организации оценщиков (СРОО) за проведение обязательной экспертизы отчета об оценке и затратами на подготовку документов (получение кадастровой выписки из государственного кадастра недвижимости, нотариальное заверение документов). В соответствии с прайс-листом СРОО «Свободный оценочный департамент» цена услуги по экспертизе на подтверждение стоимости объекта оценки – квартиры составляет 10000 рублей. Средняя стоимость услуг по определению рыночной стоимости квартиры в регионах России составляет 1800 рублей. Затраты на подготовку документов примем равными 1000 рублей. Таким образом, общая минимальная сумма затрат собственника квартиры на реализацию процесса оспаривания ее кадастровой стоимости составит 12800 рублей.

Величину коэффициента целесообразности оспаривания кадастровой стоимости рассчитываем по формуле (1): $KOC = 13371,78 \text{ руб.} / 12800 \text{ руб.} = 1,04$. Вывод: оспаривание кадастровой стоимости квартиры экономически целесообразно, но выигрыш собственника квартиры с учетом стоимости денег во времени небольшой.

Ситуация с оспариванием кадастровой стоимости в стране противоречивая. По информации представителя секретариата вице-преьера И.И. Шувалова, в январе-августе комиссии отклонили половину жалоб, а стоимость недвижимости уменьшили почти на 30% - с 2,5 до 1,7 триллиона рублей. Суды же отвергли менее 20% обращений и снизили кадастровую стоимость в 6 раз — с 670 до 111 миллиардов рублей. В мае с инициативой об отмене досудебного обжалования кадастровой стоимости недвижимого имущества к Президенту В.В. Путину обратился бизнес-омбудсмен Б.Ю. Титов [1]. Если инициатива будет одобрена, то загрузка судов значительно возрастет, а конфликт интересов местных органов власти и оценщиков будет усиливаться. В такой ситуации существенно возрастет роль стоимостной экспертизы отчетов об оценке в СРОО [3]. Экспертные работы проводят в СРОО оценщики, сдавшие единый квалификационный экзамен (в форме тестирования) по всем направлениям оценки [4]. Сделать объективный вывод об уровне профессионализма эксперта по результатам такого тестирования, в котором он отвечал на 15 тестовых вопросов в области теории и практики оценки недвижимости, в том числе на 3 вопроса в области

теории и практики кадастровой оценки, по нашему мнению, невозможно. Конечно, в процессе своей деятельности эксперт получает опыт, но это может быть достаточно длительный процесс. Представляется целесообразным реформировать институт экспертизы отчетов об оценке, выделив в нем направления оценки, соответствующие системе профильных федеральных стандартов оценки и, соответственно, заменить единый квалификационный экзамен на соответствующую группу таких экзаменов. Более того, необходима периодическая, например один раз в три года, аттестация экспертов в комиссиях при СРОО с привлечением пользователей отчетов об оценке. В случае экспертов по оценке недвижимости такими специалистами являются сотрудники региональных управлений Росреестра РФ.

Список литературы

1. Балтин В.Э. Развитие сравнительного подхода к оценке единых объектов недвижимости // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: <http://www.science-education.ru/121-19280> (дата обращения: 22.05.2015).
2. Балтин В.Э. Повышение качества оценочных услуг // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2013. – № 4. – С. 14–19.
3. Обязательное досудебное обжалование кадастровой оценки недвижимости отменят [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.srosvod.ru/news/558/_aview_b1369 (дата обращения: 15.10.2015).
4. Федеральный стандарт оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» : утв. Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 15.10.15).
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО 7)» : утв. Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. № 328 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 15.10.15).

Рецензенты:

Лапаева М.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой региональной экономики ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург;

Парусимова Н.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой банковского дела и страхования
ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и
науки Российской Федерации, г. Оренбург.