

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Е.В. Зандер

подпись

инициалы, фамилия

« _____ » _____ 20 ____ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

**Совершенствование процесса управления государственной кадастровой
оценкой недвижимости и земельных участков**

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 «Региональное управление»

Руководитель

подпись, дата

доцент, канд. экон. наук

должность, ученая степень

Е.В. Лобкова

инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

Л.Э. Ольвина

инициалы, фамилия

Красноярск 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Теоретические и нормативно-правовые аспекты бюджетного процесса.....	5
1.2 Налог на имущество физических лиц как источник доходов местных бюджетов.....	12
1.3 Анализ нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки	21
2 Исследование особенностей и проблем управления процессом налогообложения имущества физических лиц.....	27
2.1 Анализ доходной базы местного бюджета города Красноярск.....	27
2.2 Особенности исчисления и собираемости налога на имущество физических лиц	32
2.3 Проблемы регулирования и осуществления процесса государственной кадастровой оценки	41
3 Совершенствование процесса управления государственной кадастровой оценкой недвижимости и земельных участков	48
3.1 Проблемы нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки недвижимости и земельных участков	48
3.2 Разработка предложений по устранению недостатков существующих методических подходов к проведению кадастровой оценки объектов	57
3.3 Совершенствование и апробация методики расчета кадастровой стоимости объектов.....	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ А	84
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	84
ПРИЛОЖЕНИЕ В	87
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	90
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	94

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос проведения кадастровой оценки земель в Российской Федерации на данный момент, особенно в условиях современной рыночной системы, является наиболее актуальным. В 2015 году вступили изменения в Налоговый кодекс, которые обозначили кадастровую стоимость объектов недвижимости как налогооблагаемую базу, причем был определен переходный период, в течение которого осуществляется перерасчет налоговых сумм в соответствии со значениями кадастровой стоимости к 2020 году по мере подготовленности субъектов.

Расчет кадастровой стоимости напрямую связан с налоговыми поступлениями в местные бюджеты, поэтому увеличение налоговой базы за счет перехода с инвентаризационной стоимости на кадастровую обуславливает актуальность данной работы.

Актуальность выбранной темы определяется следующим: как известно, бюджет на всех его уровнях играет огромную роль в развитии и процветании государства, продвижении научно-технического прогресса, развитии экономики. Ведь, как правило, полнота бюджета напрямую зависит от благосостояния граждан. Что касается экономического значения бюджета, то оно заключается, прежде всего, в том, что он может активно влиять на общественное воспроизводство посредством налогов, неналоговых доходов, направления мобилизованных ресурсов на развитие приоритетных отраслей.

В городе Красноярске деятельность по государственной кадастровой оценке осуществляет филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю.

Цель работы: совершенствование процесса управления государственной кадастровой оценкой недвижимости и земельных участков.

Объектом исследования выступает система управления процессом кадастровой оценки недвижимости и земельных участков. Предмет

исследования – направления повышения эффективности управления процессом государственной кадастровой оценки недвижимости и земельных участков.

В рамках выпускной квалификационной работы были поставлены и решены следующие задачи:

- исследованы теоретические и нормативно-правовые основы государственной кадастровой оценки;
- проанализировано изменение собираемости налога на имущество физических лиц в связи с переходом на кадастровую стоимость;
- выявлены проблемы проведения государственной кадастровой оценки;
- разработаны предложения по повышению эффективности управления процессом государственной кадастровой оценки в городе Красноярске;
- проанализированы федеральные нормативно-правовые акты и методические указания о государственной кадастровой оценке с целью разработки предложений по их совершенствованию.

При написании работы был проведен сбор и анализ данных по показателям государственной кадастровой оценки по городу Красноярску. В работе использовались следующие методы исследования: описание, количественный и качественный анализ, а также был проведен анализ фактических данных с применением методов группировки, выборки, сравнения и обобщения.

По состоянию на 2017 год Красноярский край не вошел в перечень 72 субъектов, которые при расчете налога на имущество физических лиц используют кадастровую стоимость, а не инвентаризационную. В судах увеличивается количество оспариваний кадастровой стоимости, которая иногда превышает рыночную стоимость в 10 раз.

Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости необходимо усовершенствовать для проведения более корректной оценки и дальнейшего перехода всех субъектов на исчисление налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости.

1 Теоретические и нормативно-правовые основы управления доходами муниципальных бюджетов

1.1 Теоретические и нормативно-правовые аспекты бюджетного процесса

Согласно Бюджетному кодексу Российской Федерации, бюджет является формой образования и расходования денежных средств, предназначенных для финансового обеспечения функций государства и местного самоуправления.

Участниками бюджетного процесса являются:

- Президент Российской Федерации;
- органы законодательной (представительной) власти;
- органы исполнительной власти (высшие должностные лица субъектов Российской Федерации, главы местного самоуправления, финансовые органы, органы, осуществляющие сбор доходов бюджетов, другие уполномочены органы);
- органы денежно-кредитного регулирования;
- органы государственного и муниципального финансового контроля;
- государственные внебюджетные фонды;
- главные распорядители и распорядители бюджетных средств;
- иные органы, на которые законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации возложены бюджетные, налоговые и иные полномочия.

Участниками бюджетного процесса также являются бюджетные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия другие получатели бюджетных средств, а также кредитные организации, осуществляющие отдельные операции со средствами бюджетов.

Роль местного самоуправления в осуществлении народовластия, правовые, экономические и финансовые основы местного самоуправления и государственные гарантии его осуществления определены Федеральным

законом от 06 октября 2003 г. № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», принятом Государственной Думой РФ 06.10.2003 г.

Местные бюджеты имеют двухзвенную систему: бюджеты муниципальных районов и бюджеты поселений, а также бюджеты городских округов, на территории которых не создаются другие муниципальные образования, то доходы местных бюджетов следует рассматривать в трех аспектах: доходы бюджетов городских и сельских поселений, доходы бюджетов муниципальных районов и доходы бюджетов городских округов.

Местное самоуправление в Российской Федерации – признаваемая и гарантируемая Конституцией Российской Федерации самостоятельная и под свою ответственность деятельность населения по решению непосредственно или через органы местного самоуправления вопросов местного значения, исходя из интересов населения, его исторических и иных местных традиций.

Местное самоуправление как выражение власти народа составляет одну из основ конституционного строя Российской Федерации. Муниципальное образование – городское, сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория, в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления.

К органам местного самоуправления относятся:

- выборные органы, образуемые в соответствии с Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», законами субъектов Российской Федерации, уставами муниципальных образований.

- органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти

- представительный орган местного самоуправления состоит из депутатов, избираемых на основе всеобщего равного и прямого избирательного права.

Экономическую основу местного самоуправления составляют муниципальная собственность, местные финансы, имущество. В доходы местных бюджетов зачисляются местные налоги, сборы и штрафы, отчисления от федеральных налогов в соответствии с нормативами, установленными федеральными законами, закрепленными на долговременной основе. Органы местного самоуправления самостоятельно распоряжаются средствами местных бюджетов.

Таблица 1 – Налоговые доходы муниципальных бюджетов

Налог	Уровень	Норматив зачисления в бюджет города (в %)
Земельный налог	Местный	100
Налог на имущество физических лиц	Местный	100
Налог на доходы физических лиц	Федеральный	15
Налог на прибыль организаций	Федеральный	5
Единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности	Федеральный	100
Единый сельскохозяйственный налог	Федеральный	100

Как можно заметить, за местным уровнем власти закреплено малое количество налоговых отчислений. Непосредственно закрепленными за доходами местных бюджетов являются только два налога, что означает для них потерю значительной части своих доходов. Это приводит к усилению дифференциации территорий по доле налогов в структуре собственных доходов, в среднем формирующих лишь 10-13 % всех налоговых доходов. В целом все налоговые поступления в бюджеты органов местного самоуправления формируют порядка 40-43 %, что явно является недостаточной величиной для финансирования расходов, связанных с реализацией закрепленных полномочий.

Рассмотрим механизм формирования доходов по неналоговым источникам. Неналоговые доходы местных бюджетов закреплены ст. 41, 42, 46 Бюджетного Кодекса Российской Федерации. В группу неналоговых доходов включаются довольно разнородные платежи, получение которых бюджетом имеет различные основания. Всех их объединяет тот факт, что они не являются налогами.

Таблица 2 – Сравнительная характеристика налоговых и неналоговых доходов

Налоговые доходы	Неналоговые доходы
порядок установления, введения, взимания регламентируется Налоговым кодексом РФ, порядок разграничения между уровнями бюджетной системы – Бюджетным кодексом РФ	порядок установления, исчисления и взимания регламентируется комплексом нормативных документов
безвозмездность	возмездность, так как их взимание обуславливается предоставлением плательщику права на занятие определенной деятельностью, получением услуг со стороны государства, использованием муниципальным имуществом
обязательный характер	добровольный и принудительный характер
не имеют целевой направленности и расходуются на финансовое обеспечение деятельности государства	не определяются конкретные ставки, сроки уплаты, льготы и другие чисто налоговые элементы
носят систематический характер и, следовательно, четко планируются в доходной части бюджета.	некоторые неналоговые доходы не подвергаются планированию и не могут быть твердо закреплены в доходной части бюджета

В целом неналоговые доходы отличаются от налоговых субъектным составом, содержанием прав и обязанностей участников финансовых правоотношений, складывающихся в связи с уплатой и перечислением в бюджет неналоговых доходов.

В большинстве случаев указанных выше доходов не достаточно для покрытия расходных обязательств муниципальных образований. Для выравнивания платежного баланса вышестоящие звенья бюджетной системы передают в доходы органов местного самоуправления следующие отчисления:

- дотации – межбюджетные трансферты, предоставляемые на безвозмездной и безвозвратной основе без установления направлений и (или) условий их использования;

- субсидии – межбюджетный трансферт, предоставляемый в целях софинансирования расходных обязательств нижестоящего бюджета;

- субвенции – вид денежного пособия местным органам власти со стороны государства, выделяемого на определенный срок на конкретные цели; в отличие от дотации подлежат возврату в случае нецелевого использования или использования не в установленные ранее сроки.

Однако с учетом даже этих поступлений большинство местных бюджетов закрываются с дефицитом, покрываемым за счет следующих средств:

- муниципальные займы, осуществляемые путем выпуска муниципальных ценных бумаг от имени муниципального образования;

- кредиты, полученные от кредитных организаций;

- бюджетные кредиты, полученные от бюджетов других уровней бюджетной системы Российской Федерации;

- поступления от продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности;

- изменение остатков средств на счетах по учету средств местного бюджета.

В систему органов, обладающих бюджетными полномочиями, входят финансовые органы, органы денежно-кредитного регулирования, органы государственного (муниципального) финансового контроля, каждый орган имеет собственные задачи и действует в пределах, закрепленных за ним полномочий.

В Красноярском крае при составлении проекта бюджета традиционно ориентируются на Бюджетное послание Президента, майские указы, прогноз социально-экономического развития края на предстоящие три года, основные направления бюджетной и налоговой политики. В целях обеспечения долгосрочной сбалансированности и устойчивости бюджета, повышения эффективности использования бюджетных средств, во исполнение поручений

Президента Российской Федерации, а также в соответствии с рекомендациями Министерства финансов Российской Федерации продолжает реализовываться План мероприятий по росту доходов, оптимизации расходов и совершенствованию долговой политики

В течение последних лет формирование бюджета происходит на основе государственных программ. Бывшие ведомственные целевые (или так называемые «доходные») программы теперь сформированы по-новому в качестве отраслевых программ Красноярского края.

Цель бюджетной политики на очередной бюджетный цикл – обеспечение устойчивости консолидированного бюджета края и безусловное исполнение принятых обязательств наиболее эффективным способом.

Бюджетный процесс включает в себя 4 стадии бюджетной деятельности:

- 1) составление проекта бюджета;
- 2) рассмотрение и утверждение бюджета;
- 3) исполнение бюджета;
- 4) составление отчета об исполнении бюджета и его утверждение.

В Красноярском крае формируются и исполняются краевой бюджет и бюджет Территориального фонда обязательного медицинского страхования Красноярского края, а также бюджеты муниципальных районов, бюджеты городских округов и бюджеты городских и сельских поселений.

Участниками бюджетного процесса являются:

- Губернатор края;
- Законодательное Собрание края;
- Правительство края;
- финансовый орган края;
- Счетная палата края;
- органы исполнительной власти края, наделенные полномочиями по осуществлению государственного финансового контроля;
- главные распорядители (распорядители), получатели бюджетных средств;
- главные администраторы (администраторы) доходов бюджета;

- главные администраторы (администраторы) источников финансирования дефицита бюджета;
- орган управления Территориального фонда обязательного медицинского страхования Красноярского края.

Краевой бюджет и свод местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов между этими бюджетами) образуют консолидированный бюджет Красноярского края.

Доходы краевого бюджета формируются за счет налоговых и неналоговых доходов, а также за счет безвозмездных поступлений, подлежащих зачислению в краевой бюджет в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, законодательством о налогах и сборах и законодательством об иных обязательных платежах.

В целях обеспечения стабильности и увеличения поступлений доходов в краевой бюджет Правительство края в установленном им порядке разрабатывает и утверждает программу, содержащую комплекс мероприятий, направленных на достижение указанной цели. Ежегодно проводится оценка эффективности ее реализации. Порядок проведения и критерии указанной оценки устанавливаются Правительством Красноярского края. Формирование доходов традиционно начинается с определения сценарных условий развития экономики, которые соответствуют федеральному прогнозу.

Благоразумно при формировании расходов исходить из безусловного выполнения социальных гарантий, предусмотренных действующим законодательством. Формирование расходов краевого бюджета осуществляется в соответствии с расходными обязательствами, обусловленными установленным законодательством Российской Федерации разграничением полномочий федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, исполнение которых согласно законодательству Российской Федерации, международным и иным договорам и соглашениям должно происходить в очередном финансовом году и плановом периоде за счет средств

краевого бюджета. Бюджетные ассигнования из краевого бюджета предоставляются в формах, установленных Бюджетным кодексом Российской Федерации.

1.2 Налог на имущество физических лиц как источник доходов местных бюджетов

С 01.01.2015 введен новый порядок исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (глава 32. НК РФ). Налогоплательщиками налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения.

Налоговый кодекс РФ предусматривал до 2015 года три имущественных налога: налог на имущество физических лиц, налог на имущество юридических лиц и налог на землю, а налогооблагаемой базой являлись: инвентаризационная, балансовая и кадастровая стоимости соответственно. Налог на имущество физических лиц исчислялся, опираясь на данные об инвентаризационной стоимости, которые предоставлялись в налоговые органы. Но с 1 января 2015 года налог на имущество физических лиц исчисляется от кадастровой стоимости, на дату постановки такого объекта недвижимости на кадастровый учет. Раньше, по данным Федеральной налоговой службы, физические лица платили налог от инвентаризационной стоимости, включавшей только стоимость материалов и строительных работ с поправкой на износ здания, а юридические лица – от балансовой стоимости, которая сопоставима с инвентаризационной. К имуществу физических лиц, в данном случае, относятся объекты капитального строительства. В Градостроительном кодексе Российской Федерации под объектом капитального строительства понимаются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек [2].

Согласно ст. 401 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ), плательщиками налога на имущество физических лиц являются лица имеющие право собственности на жилой дом, квартиру, комнату, гараж, машинное место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства за исключением временных построек, киосков, навесов и иные здания, строения, помещения.

Налог на имущество физических лиц – местный. Ставки устанавливает органы местной власти (в Красноярске – городской Совет). А пределы налога диктует Налоговый кодекс. Налоговые инспекции должны на местах осуществлять расчет сумм налога и направлять уведомления об уплате собственникам имущества.

Таблица 3 – Ставки налога на имущество физических лиц на территории города Красноярска

Суммарная инвентаризационная стоимость и/или тип использования объекта	Размер, %
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - до 300 тыс. руб. (включительно)	0,1
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно)	0,12
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 500 тыс. руб. до 1000 тыс. руб. (включительно)	0,35

Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 1000 тыс. руб. до 2000 тыс. руб. (включительно)	0,4
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 2000 тыс. руб. до 3000 тыс. руб. (включительно)	1
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 3000 тыс. руб. до 5000 тыс. руб. (включительно)	1,5
Жилые дома, квартиры, комнаты, дачи, доли в праве общей собственности на указанное имущество - свыше 5000 тыс. руб.	2
На иные строения, помещения и сооружения, доли в праве общей собственности на указанное имущество - до 300 тыс. руб. (включительно)	0,1
На иные строения, помещения и сооружения, доли в праве общей собственности на указанное имущество - от 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. (включительно)	0,3
На иные строения, помещения и сооружения, доли в праве общей собственности на указанное имущество - свыше 500 тыс. руб.	2

При расчете налога на имущество, помимо данных о кадастровой стоимости имущества, учитываются также следующие показатели:

1) законодательно предусмотренное уменьшение кадастровой стоимости на кадастровую стоимость 10 м² в отношении комнат, 20 м² в отношении квартир, 50 м² в отношении жилых домов (налоговый вычет);

2) переходный период, который предполагает последовательное увеличение суммы налога в течение четырех налоговых периодов с помощью применения понижающих коэффициентов – 0,2; 0,4; 0,6; 0,8 (п. 8 ст. 408 НК РФ). Начиная с пятого налогового периода, сумма налога к уплате исчисляется без применения коэффициента;

3) размеры налоговых ставок, установленных нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из кадастровой стоимости, за исключением, когда налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из

инвентаризационной стоимости в случае, если субъектом РФ не принято решение об установлении единой даты начала применения на территории этого субъекта порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

1) жилой дом, в т.ч. дома и жилые строения, расположенные на земельных участках для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства;

2) жилое помещение (квартира, комната);

3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс;

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Имущество, входящее в состав общего многоквартирного дома не является объектом налогообложения.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из кадастровой стоимости, за исключением, когда налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из инвентаризационной стоимости в случае, если субъектом РФ не принято решение об установлении единой даты начала применения на территории этого субъекта порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Таблица 4 – Информация о переходе Красноярского края на исчисление налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества

Субъект Российской Федерации	Дата перехода по налогу на имущество физических лиц	Нормативный правовой акт, установивший дату перехода	Дата перехода по налогу на имущество организаций	Нормативный правовой акт, установивший дату перехода
Красноярский край	не установлена	–	не установлена	–

Красноярский край не вошел в состав 72 субъектов, осуществляющих налогообложение на основании кадастровой стоимости, а не инвентаризационной. В числе отстающих регионов также Алтайский край, Волгоградская область, Республика Алтай, Республика Дагестан, а также Свердловская, Иркутская, Волгоградская и Курганская области.

Переход на новый порядок налогообложения должен происходить постепенно, в первые четыре года с начала расчета налога от кадастровой стоимости предусмотрены понижающие коэффициенты и вычеты. Если бы налог ввели сейчас, то жители заплатили бы столько же, либо меньше. Кроме того, в случае расчета по кадастровой стоимости предусмотрен вычет. При расчете налога по новой формуле кадастровая стоимость квартиры будет снижена на стоимость 20-ти квадратных метров.

Орган государственной власти субъекта РФ в срок до 1 января 2020 года устанавливает единую дату начала применения на территории этого субъекта порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, не производится (часть 3 статьи 5 ФЗ от 04.10.2014 № 284-ФЗ).

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения исходя из представленной в налоговый орган кадастровой стоимости, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (налоговым периодом признается календарный год).

В отношении объекта налогообложения, образованного в течение налогового периода, налоговая база определяется как его кадастровая стоимость на день внесения в ЕГРН сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости такого объекта.

Кадастровая стоимость может быть пересмотрена в течение года. При этом в общем случае изменение кадастровой стоимости объекта в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, за исключением следующих случаев:

- в случае изменения сведений о кадастровой стоимости объекта вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости. Такие сведения, учитываются при определении налоговой базы, начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость;

- в случае изменения кадастровой стоимости объекта по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда. Такие сведения, учитываются при определении налоговой базы, начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Налоговая база в отношении объектов недвижимости определяется как кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости определенного количества квадратных метров в зависимости от вида объекта недвижимости, а именно:

- в отношении квартиры – 20 м²;

- в отношении комнаты – 10 м²;
- в отношении жилого дома – 50 м².

Налоговая база в отношении единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами органов муниципальных образований в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы.

Если ставки не определены региональным законодательством, тогда налог рассчитывается исходя из ставок, установленных статьей 406 НК РФ:

- 0,1 % в отношении жилых домов; жилых помещений; объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом); гаражей и машино-мест; хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

- 2 % в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них; офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; объектов недвижимого имущества иностранных организаций; объектов, кадастровая стоимость которых превышает 300 миллионов рублей;

- 0,5 % в отношении прочих объектов налогообложения.

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на [коэффициент-дефлятор](#) суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности), расположенных в пределах одного муниципального образования в следующих пределах.

Если недвижимость находится в общей долевой собственности, то каждый из ее участников будет платить налог пропорционально своей доле, если недвижимость находится в общей совместной собственности, то налог платится поровну.

Сумма налога исчисляется на основании сведений, представленных в налоговые органы в соответствии со статьей 85 НК РФ.

В целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки у налогоплательщиков после введения налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости, предусмотрены временные понижающие коэффициенты, применяемые при исчислении налога.

В течение первых 4 лет действия нового порядка налог исчисляется с учетом понижающих коэффициентов (в первый год – 0,2, во второй – 0,4, в третий – 0,6, в четвертый – 0,8). В течение переходного периода сумма налога рассчитывается по нижеприведенной схеме (рис.1)

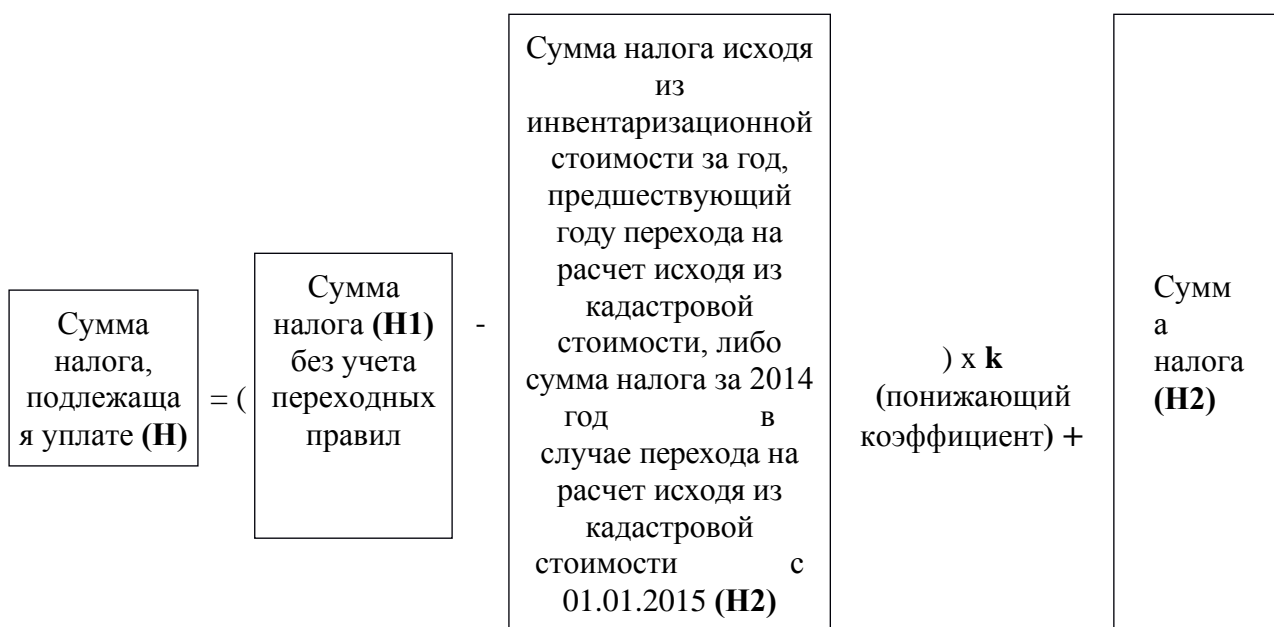


Рисунок 1 – Формула расчета налога на имущество физических лиц
Начиная с пятого года, налог будет определяться исходя из кадастровой стоимости без применения понижающих коэффициентов.

Налогоплательщик уплачивает налог не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления.

Таким образом, налог на недвижимость для физических лиц планируется повышать постепенно. При расчете налога в формулу будет временно включаться понижающий коэффициент. Рассчитан такой порядок на четыре налоговых периода, т.е. на 4 года, поэтому полную сумму налога, налогоплательщик увидит только к 2020 году.

Для введения новой системы исчисления налога на недвижимое имущество физических лиц, в регионе должна быть осуществлена кадастровая оценка каждого объекта недвижимости. Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», кадастровая стоимость устанавливается при проведении государственной массовой или индивидуальной (при оспаривании, при постановке нового объекта недвижимости на кадастровый учет) кадастровой оценке объектов недвижимости.

Одной из проблем перехода на исчисление налога по объектам капитального строительства (ОКС) от кадастровой стоимости является то, что налоги могут увеличиться более чем в 10 раз. Целью законопроекта помимо наполнения местного бюджета деньгами декларируется «устранение несправедливости в налогообложении». Дело в том, что действующий пока ещё порядок налогообложения объектов недвижимости ежегодно увеличивает налоговую нагрузку на граждан. Потому что налоги исчисляются из инвентаризационной стоимости (по оценке БТИ (Бюро Технической Инвентаризации)), которая сильно ниже рыночной (кадастровой) и к которой применяют повышающие индексы-дефляторы. Каждый год этот индекс подрастает, и вместе с ним подрастает сумма налога при неизменной при этом инвентаризационной цене.

Важной отличительной чертой налогов на имущество является то, что их взимание не учитывает индивидуальную платежеспособность налогоплательщика и определяется только характеристиками имущества [4].

1.3 Анализ нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки

В настоящее время определение кадастровой стоимости в результате государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), определение кадастровой стоимости, в случае осуществления государственного кадастрового учета, а также оспаривание результатов ее определения регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вместе с тем вступил в силу 1 января 2017 года Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Закон № 237-ФЗ направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости и регулирует отношения, возникающие при проведении ГКО.

Закон 237-ФЗ устанавливает, что ГКО проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который наделяется полномочиями, связанными с определениями кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ.

Основные изменения, которые несет в себе Закон № 237-ФЗ, в части ГКО, заключаются в порядке проведения и организации ГКО.

Закон № 135-ФЗ ГКО включал в себя шесть мероприятий:

- 1) принятие решения о проведении ГКО;
- 2) формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО;
- 3) отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- 4) определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- 5) утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

б) внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с Законом № 237-ФЗ ГКО включает в себя такие процедуры как:

- 1) принятие решения о проведении ГКО;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости при проведении ГКО осуществляется бюджетным учреждением, в соответствии с методическими указаниями о ГКО, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358. Несмотря на то, что Закон об оценке вступил в силу 01.01.2017, до 2020 года установлен переходный период. В связи с чем, до создания бюджетного учреждения, определение кадастровой стоимости будет осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Законом об оценке определены сроки внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости: в течение двадцати рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом определения кадастровой стоимости, определенной в результате проведения государственной кадастровой оценки. Следовательно, налоговая база в отношении объекта недвижимости будет определяться уже с учетом новых результатов государственной кадастровой оценки.

Законом № 237-ФЗ также введено такое понятие как внеочередная ГКО. Для выявления необходимости проведения внеочередной ГКО в субъекте РФ орган регистрации прав ежеквартально рассчитывает и публикует индекс рынка недвижимости в фонде данных ГКО. В случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте РФ на 30 % и более со дня проведения последней ГКО уполномоченный орган субъекта РФ обязан принять решение о проведении внеочередной ГКО.

Внеочередная ГКО также проводится в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении 30 % и более объектов недвижимости, которые расположены на территории субъекта РФ и сведения, о которых содержатся в ЕГРН.

Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной ГКО, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН на дату проведения такой оценки и в случае превышения кадастровая стоимость не изменяется.

Очевидно, что размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих экономическую эффективность использования объекта и затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Неправильное определение кадастровой стоимости может привести к многомиллионным потерям для его правообладателей либо по существу заблокировать отдельные способы его использования. В основу кадастровой стоимости положено определение удельного показателя кадастровой стоимости в пределах одного кадастрового квартала в разрезе различных видов разрешенного использования участков и назначения объектов капитального строительства.

Новый закон направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости, так как ранее действующая система предусматривала проведение массовой кадастровой оценки физическими лицами, которые привлекались на конкурсной основе заказчиками работ по определению кадастровой стоимости, т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации. Данная система провоцировала «размывание» ответственности между заказчиком работ и исполнителем, т.е. оценщиком.

Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, т.е. передачу полномочий государственным бюджетным учреждениям, которые будут определять кадастровую стоимость на

постоянной основе. Кроме проведения массовой оценки бюджетные учреждения должны определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет, а также при изменении характеристик объекта, влияющих на размер кадастровой стоимости, т.е. изменении площади, разрешенного использования, назначения, категории.

Список объектов, подлежащих оценке, формируется органами Росреестра. Оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Внеочередная кадастровая оценка проводится в случае оспаривания кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30 % объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации. Важным моментом является положение, что работники бюджетного учреждения не вправе устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости. Таким образом, исключается еще одна коррупционная составляющая.

Бюджетное учреждение обязано исправлять единичные, а также системные ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, при этом изменение кадастровой стоимости допускается только в сторону понижения. Например, если в отношении одного из расположенных рядом земельных участков допущена ошибка (чаще всего принята достаточно высокая стоимость), в том случае, если ошибка будет доказана, для всех земельных участков с таким видом использования, расположенных в том же кадастровом квартале (а это обычно садоводческие товарищества, земли сельскохозяйственного назначения) стоимость пересчитывается автоматически. Кроме того, бюджетные учреждения обязаны давать разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости. Теперь кадастровая стоимость будет определяться по единой методике, что повысит качество и обеспечит единообразие определения кадастровой стоимости. Расширится и упростится возможность для оспаривания оценки.

Кадастровая стоимость имущества может изменяться в процессе достройки и ввода в эксплуатацию объекта недвижимости. Изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периода. Потому, изменение возможно только на начало очередного налогового периода

Стоит обратить внимание на основания, исходя из которых можно оспорить кадастровую стоимость:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Гражданам предоставлен выбор – обжаловать результаты кадастровой оценки в специальной комиссии, созданной при Росреестре, или непосредственно в суде. С учетом того что кадастровая оценка носила массовый характер, проводилась спешно и основывалась прежде всего на не всегда корректных данных БТИ, кадастровая стоимость недвижимости во многих случаях оказалась выше рыночной.

Практика оспаривания кадастровой стоимости показывает, что более трети поданных заявлений удовлетворяются.

Итак, следует ожидать, что платежи вырастут постепенно – законодатели предусмотрели льготный пятилетний период. В первый год рост платежей должен составить не более 20 %, потом 40 %, 60 % и так далее. С 2020 г. налог на имущество придется платить в полном объеме.

Введение налога позволяет решить проблему налогообложения дорогостоящего имущества. При введении налога на недвижимость (земельные участки, здания, строения, жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности физических лиц) предполагается установить прогрессивную ставку налогообложения в зависимости от совокупной кадастровой стоимости

всех объектов недвижимости в собственности физического лица в диапазоне от 0,1 % до 2 %.

Ожидается, что с введением и применением Закона об оценке увеличится поступление налогов. Причем увеличение должно произойти не в результате увеличения кадастровой стоимости или размера налоговых сборов, а в связи с вовлечением в хозяйственный оборот большего количества объектов недвижимости, ранее находившихся в тени, а также их правильной кадастровой оценки.

2 Исследование особенностей и проблем управления процессом налогообложения имущества физических лиц

2.1 Анализ доходной базы местного бюджета города Красноярска

К собственным доходам относятся местные налоги и сборы, доли федеральных и региональных налогов, закрепленные за местным бюджетом на постоянной или временной основе, а также другие источники доходов.

Стоит отметить общие тенденции доходных поступлений в г. Красноярске. На сегодняшний день в бюджетной системе РФ существуют проблемы по формированию доходной части бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов. Изменение бюджетного и налогового законодательства привели к сокращению источников дохода бюджетов субъектов РФ.

Таблица 5 – Доходы бюджета г. Красноярска за 2016-2017 года

Наименование	Факт поступлений, млн руб.	
	2016	2017
Доходы бюджета, всего	26 121,96	28 438,76
Налоговые доходы	10 365,63	11 024,38
налог на прибыль организаций	693,45	837,76
налог на доходы физических лиц	6 795,75	7 181,64
единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности, налог, взимаемый в связи с применением патентной системы налогообложения	1 041,82	1 010,09
налог на имущество физических лиц	249,21	362,75
земельный налог	711,34	926,06
остальные налоговые доходы	874,08	706,07
Неналоговые доходы	3 461,70	2 770,18
доходы от использования имущества и земли	1 556,61	1 411,73
продажа муниципального имущества	1 315,94	937,57

остальные неналоговые доходы	589,15	420,88
Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы российской федерации	12 448,34	14 637,53
дотации	89,61	98,53
субсидии и иные межбюджетные трансферты	2 237,08	4 335,52
субвенции	10 121,65	10 203,48

Исполнение бюджета в отчетном году происходило в непростых условиях. Это связано с сохранением неопределенности цен на основные группы металлов, производимые на территории, колебанием курса рубля, изменениями законодательства в области межбюджетных отношений.

Уже в начале года стало ясно, что сценарные условия, заложенные при формировании бюджета, не будут выполнены. Курс доллара стремительно рос.

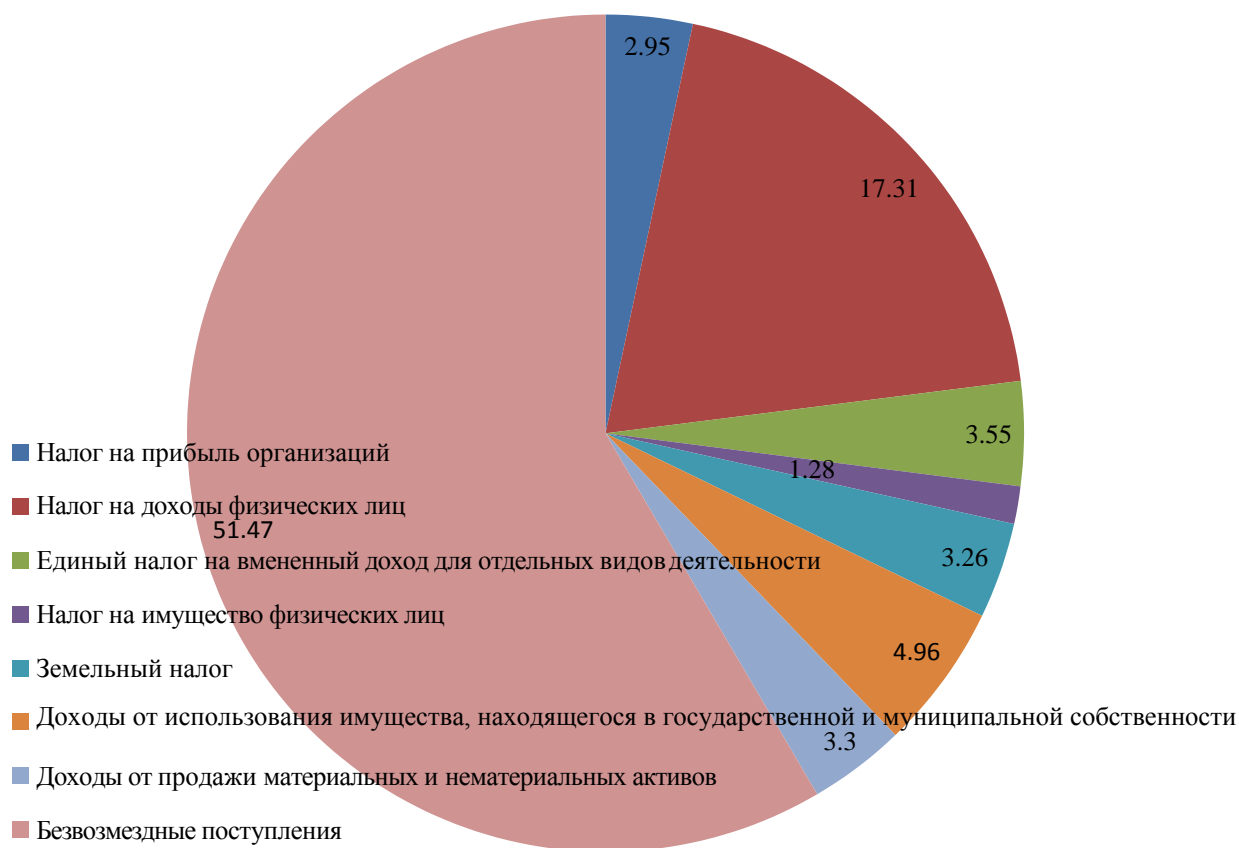


Рисунок 2 – Структура доходных поступлений в бюджет города Красноярск, в %

Из анализа структуры (рис.2) можно выделить налоги, которые составляют основную часть налоговых доходов:

- 1) налог на прибыль организации
- 2) налог на доходы физических лиц
- 3) налоги на имущество физических лиц
- 4) безвозмездные поступления
- 5) другие налоги и сборы

Неналоговые поступления в структуре составляют около 7 %. Доходные поступления в бюджет г. Красноярска на половину зависят от безвозмездных поступлений. Доля местных налогов в структуре налоговых доходов составляет всего 8 %. В структуре доходных поступлений налог на доходы физических лиц выделяется среди прочих.

Поступление налога на доходы физических лиц (далее НДФЛ) является основополагающим элементом налоговых доходов. Этот налог относится к федеральным и является обязательным к уплате на территории всей страны. При формировании НДФЛ объектом налогообложения является доход, который получают физические лица в Российской Федерации и отчисления, от которого происходят по определенной ставке чаще всего равной 13 %.

Второй по значимости в структуре бюджетов субъектов является налог на прибыль организаций.

Несмотря на снижение норматива отчислений в местные бюджеты в 2017 году с 10 до 5 %, налог на прибыль организаций остается одним из основных источников формирования доходной части местного бюджета.

Помимо изменений межбюджетных отношений на краевом уровне, влияющих на формирование данного налога, поступления налога на прибыль организаций находятся в непосредственной зависимости от внешнеэкономических условий, которые в отчетном году были крайне нестабильны.

Изменения внешних условий привели к необходимости корректировки сценарных условий и параметров бюджета. На основании прогнозов социально-

экономического развития Российской Федерации и Красноярского края в ходе исполнения бюджета города были уточнены макроэкономические параметры.

Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам. Отмечается рост поступлений относительно плановых назначений на 3,8 %, а также относительно фактического исполнения 2015 года на 16,5 % обусловлен применением коэффициента-дефлятора к инвентаризационной стоимости объектов налогообложения. В результате часть объектов перешла в категории, по которым предусмотрены большие налоговые ставки (например, для объектов стоимостью от 300 до 500 тыс. рублей ставка составляет 0,11 %, а свыше 500 тыс. рублей – 0,31 %).

Рассмотрим еще один местный налог – земельный. В среднем исполнение по земельному налогу в местный бюджет за отчетный год составляет 9 736,4 тыс. рублей или 93,1 % плановых назначений, в том числе:

- земельный налог с организаций;
- земельный налог с физических лиц.

Невыполнение плановых назначений обусловлено нарушением платежной дисциплины индивидуальными предпринимателями и иными физическими лицами. Кроме того, в 2017 году индивидуальным предпринимателем был произведен возврат значительной суммы ранее уплаченного налога.

Вследствие вышеуказанных причин исполнение по земельному налогу за отчетный период снизилось относительно 2015 года на 2,0 %. Увеличение площади земельных участков физических лиц обусловлено выкупом земель в собственность в течение 2015 года.

Доля поступлений по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности невысока. Формирование плановых показателей единого налога на вмененный доход на 2017 год осуществлялось в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, а также решением органов местного самоуправления, которыми утвержден перечень видов предпринимательской деятельности, в отношении которых применяется

система налогообложения в виде единого налога, и соответствующие им значения корректирующего коэффициента базовой доходности К2.

Поступления единого налога на вмененный доход в 2017 году составили 98,9 % уточненного планового показателя. Относительно фактического исполнения за 2016 год поступления налога уменьшились на 6 750,1 тыс. рублей или 3,9 %.

Снижение поступлений относительно плановых показателей и фактического исполнения 2016 года обусловлено:

- уменьшением количества налогоплательщиков; количество плательщиков единого налога на вмененный доход сократилось на 332;
- увеличением в 2017 году количества индивидуальных предпринимателей, не производящих выплаты и иные вознаграждения физическим лицам, которые не осуществляли уплату единого налога на вмененный доход в связи с уменьшением суммы налога на уплаченные страховые взносы во внебюджетные фонды (на 260 человек относительно 2016 года).

Необходимо отметить, что на протяжении последних лет количество налогоплательщиков, осуществляющих виды деятельности, облагаемые единым налогом на вмененный доход, постепенно уменьшается. Это связано с тем, что порядок перехода на единый налог на вмененный доход стал добровольным, и часть налогоплательщиков переходит на другие режимы налогообложения. Так, например, увеличивается количество налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения (за 2016 год на 189). Кроме того, планируется отмена данного налогового режима с 2021 года (ранее планировалась отмена с 2018 года).

В доходах бюджетов первостепенную роль в настоящее время играют налоги, а неналоговые доходы имеют незначительную долю.

Уменьшение неналоговых поступлений в отчетном году на 1038141 тыс. рублей или на 0,9 % по сравнению с фактическим исполнением за 2016 год обусловлено:

- снижением поступлений от сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в связи с реализацией Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также расторжением договоров аренды недвижимого имущества;

- снижением поступлений доходов от компенсации затрат государства, связанных с возвратом дебиторской задолженности прошлых лет по федеральным целевым средствам, а также доходов, поступающих в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества городских округов;

- снижением поступлений в бюджет в возмещение вреда, причиняемого автомобильным дорогам местного значения транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжеловесных и (или) крупногабаритных грузов;

- снижением поступлений прочих неналоговых доходов, в основном, за счет уменьшения в 2017 году перечислений денежных средств от ликвидации предприятий.

Таким образом, пополнение бюджета г. Красноярска доходными источниками – это актуальная и сложная проблема, требующая разрешения не только на местном уровне, но и участия субфедеральных органов власти.

2.2 Особенности исчисления и собираемости налога на имущество физических лиц

Совершенствование законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, а также иных отраслей законодательства, в том числе по обозначенным направлениям, позволит вовлечь в налоговый оборот большее

количество объектов недвижимости, увеличить число налогоплательщиков, а также осуществлять справедливое налогообложение, основанное на рыночной стоимости имущества.

Государственная налоговая политика, соответствующая существующим экономическим, социальным, а также политическим условиям российской экономики призвана обеспечить эффективное использование налогов в решении социально-экономических проблем.

Одной из мер, предусматривающих повышение доходов бюджетной системы Российской Федерации, явилось введение налога на недвижимое имущество для физических лиц. Потому с 1 января 2015 года в Налоговый кодекс РФ введена новая глава 32, название которой – «Налог на имущество физических лиц», которая, в свою очередь, заменила Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003–1 «О налогах на имущество физических лиц». В пункте 3 «Основных направлениях налоговой политики РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» указано, что «целью введения нового налога на имущество физических лиц является переход к более справедливому налогообложению исходя из кадастровой стоимости имущества, как наиболее приближенной к рыночной стоимости этого имущества». Налогообложение на основании кадастровой стоимости является значительным резервом для пополнения доходов местных бюджетов.

Налоги на имущество являются существенным элементом системы налогообложения в Российской Федерации, обеспечивающим стабильные поступления в доходную часть бюджетов. Для решения насущных проблем в сфере имущественных налогов необходимо дальнейшее совершенствование законодательства.

Согласно данным Федеральной Налоговой службы в Красноярском крае не принят закон, устанавливающий единую дату применения кадастровой стоимости для исчисления налога на имущество физических лиц. Когда будет принят, для расчета налога в качестве налоговой базы будет использоваться кадастровая стоимость объектов недвижимости. Стоит отметить тот факт, что в

большинстве субъектов Российской Федерации уже были приняты законы, регламентирующие переход на кадастровую стоимость исчисления налога на имущество. Поэтому логично произвести анализ целесообразности введения расчета на имущество физических лиц по-новому на основании данных по Российской Федерации в среднем.

По итогам 2017 года в целом по России объем налоговых поступлений по трем имущественным налогам (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц и земельный налог) составил 928 миллиардов рублей, то есть 13,4 % всех доходов консолидированных бюджетов субъектов РФ. За период с 2014 по 2017 год сумма указанных налогов возросла на 34 %, при этом наибольший прирост поступлений наблюдается по налогу на имущество физических лиц: сумма поступлений по нему в 2017 году возросла на 72 % по сравнению с 2014 годом.

В общей сумме поступлений по имущественным налогам основная доля приходится на налог на имущество организаций – 76,8 % (712 миллиардов рублей), доля земельного налога составляет 20 % (185 миллиардов рублей), и лишь 3,2 % приходится на налог на имущество физических лиц (30 миллиардов рублей).

Региональный анализ поступлений по имущественным налогам за 2017 год показывает, что основная сумма доходов консолидированных бюджетов субъектов РФ от данных налогов приходится на Центральный федеральный округ – 292,4 миллиарда рублей, или 31,5 % от общей суммы поступлений имущественных налогов. Так, по налогу на имущество организаций наибольший объем поступлений приходится на Москву и Московскую область – 135,4 миллиарда рублей (или 19 % от общей суммы доходов от налога на имущество организаций), в Ханты-Мансийском автономном округе этот показатель составляет 51,6 миллиарда (7,2 % от общей суммы доходов от налога), в Ямало-Ненецком автономный округе – 49,4 миллиарда (6,9 % от общей суммы доходов от налога).

Часть поступлений от налога на имущество организаций перечисляется в местные бюджеты: соответствующее право субъектам РФ предоставляет Бюджетный кодекс.

Например, из общей суммы налога, поступившей в консолидированный бюджет Карачаево-Черкесской Республики за 2017 год (0,7 миллиарда рублей), 43 % перечислено в местные бюджеты, а из общей суммы налога, поступившей в бюджет Калужской области (4,9 миллиарда рублей), в местные бюджеты перечислено только 6 %.

По налогу на имущество физических лиц за 2017 год в бюджет Москвы поступило 4,7 миллиарда рублей, что составляет 15,5 % общей суммы поступлений данного налога по стране. Следует отметить, что доходы Москвы от данного налога в 2017 году уменьшились в 2,5 раза по сравнению с 2014 годом. Аналогичная ситуация сложилась и в Московской области: по итогам 2017 года в ее бюджет поступило 3,9 миллиарда рублей (12,9 % общей суммы поступлений), что в 2,5 раза больше, чем в 2014 году.

К числу субъектов РФ с наименьшими объемами поступлений от налога на имущество физических лиц в 2017 году можно отнести Республику Алтай (0,02 миллиарда рублей, или 0,07 % от общей суммы поступлений по данному налогу) и Чукотский автономный округ (0,002 миллиарда, или 0,006 % поступлений). При этом если доходы бюджета Чукотского автономного округа от налога на имущество физических лиц в 2017 году выросли почти в семь раз по сравнению с 2014 годом, то показатели Республики Алтай остались практически на неизменном уровне.

При общем увеличении поступлений по имущественным налогам происходит также и рост задолженности по ним. Так, по итогам 2016 года наибольший рост задолженности наблюдается по налогу на имущество физических лиц (133,5 % к предыдущему году) и земельному налогу (125,7 % к предыдущему году). Между тем Налоговым кодексом РФ предусмотрены меры, направленные на обеспечение исполнения обязанности по уплате налогов – в частности, направление требования об уплате налога, взыскание налога.

Процедура взыскания налога с налогоплательщика – физического лица ввиду его особого правового статуса имеет свою специфику. Так, заявление о взыскании налога (сбора, пеней, штрафов) за счет имущества такого налогоплательщика подается налоговым органом в суд, если сумма, подлежащая взысканию, превышает три тысячи рублей. Общий срок перерасчета имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами, составляет три года.

В связи с этим если в течение трех лет со дня истечения срока исполнения самого раннего требования об уплате налога (сбора, пеней, штрафов), учитываемого налоговым органом при расчете общей суммы, подлежащей взысканию, такая сумма не превысила трех тысяч рублей, то налоговый орган обращается в суд с заявлением о взыскании в течение шести месяцев со дня истечения трехлетнего срока. Таким образом, в целях обеспечения исполнения обязанностей по уплате налогов законодательно предусмотрены возможности по взысканию любых сумм налогов (сборов, пеней, штрафов).

Тенденция к увеличению поступлений по имущественным налогам обуславливается проводимым в настоящее время реформированием имущественного налогообложения. В рамках данной реформы осуществляется постепенный переход к налогообложению недвижимого имущества организаций и физических лиц по кадастровой стоимости.

Субъекты РФ, перешедшие к исчислению имущественных налогов по кадастровой стоимости, столкнулись с рядом проблем. К числу наиболее значимых можно отнести проблему оспаривания кадастровой стоимости недвижимости ввиду ее превышения (иногда очень существенного) над рыночной стоимостью имущества.

Вопросы, связанные с оспариванием результатов государственной кадастровой оценки и влияние этого процесса на налогообложение не раз становились предметами исследований законодательных высших судебных инстанций. Результаты кадастровой оценки земель затрагивают экономические интересы всех собственников земельных участков и не только их. На основе

кадастровой стоимости рассчитывают арендные платежи за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. С введением с 1 января 2015 г. налога на имущество, который должен определяться с кадастровой стоимости, проблем с количественной оценкой кадастровой стоимости стало еще больше. Процедура рассмотрения исковых заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в суде регламентирована главой 25 Кодекса административного судопроизводства (КАС) РФ [5].

Для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости через суд необходимо составить исковое заявление или обратиться в юридическую компанию для составления такого заявления. В ст. 246 КАС РФ определен перечень тех документов, которые необходимы для подачи искового заявления в суд. Стоит обратить внимание, что КАС РФ предъявляет специальное требование к лицу, которое может быть представителем по делу: наличие высшего юридического образования.

Важно уточнить, что граждане (физические лица) могут обратиться с исковым заявлением в суд с целью оспаривания кадастровой стоимости, минуя комиссию при Росреестре, в то время как для юридических лиц до августа 2017 г. был предусмотрен обязательный досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости. Но после вступления в силу с 10 августа 2017 года поправок в ч. 1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ предварительное обращение в Комиссию больше не является обязательным и юридические лица также могут сразу обращаться в суд [13].

Как показывает практика, значительное увеличение кадастровой стоимости земельных участков по сравнению с рыночной может привести к многократному увеличению земельного налога. Последнее может привести к невозможности нести бремя содержания участков, прекращению инвестиционных проектов и многомиллионным потерям правообладателей. А это, в свою очередь, означает, что вопросы, касающиеся порядка оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, в ближайшей перспективе едва ли утратят статус актуальных.

Следует отметить, что расчет кадастровой и рыночной стоимостей по существу, производится на базе одной и той же рыночной информации. Различия между информационными базами оценки фактически сводятся к величине погрешности в определении стоимости тех или иных объектов, по которым в базе государственного кадастра недвижимости должна быть учтена вся требуемая по законодательству информация, но не учтены особенности того или иного объекта. При этом определение рыночной стоимости дает более корректный результат, так как является индивидуальной оценкой, учитывающей все факторы, влияющие на стоимость, а определение кадастровой стоимости, определяемой методами массовой оценки, имеет большую погрешность вследствие, например, неточного или неполного отражения характеристик объекта в кадастре [3].

Итак, при определении кадастровой стоимости вид оценки носит массовый характер, при определении рыночной стоимости – индивидуальный. Поэтому и результаты таких оценок в отношении конкретного земельного участка зачастую сильно разнятся – как правило, кадастровая стоимость земли практически всегда превышает ее рыночную стоимость. Это, пожалуй, основная причина, по которой владельцы земельных участков в настоящее время вынуждены оспаривать результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, созданных при территориальных управлениях Росреестра, и в суде [1]. При этом под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [7].

В городе Красноярске с 01.01.2018 по 31.03.2018 в судах инициировано 202 спора о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 331 объектов недвижимости.

В приложении А приведена выборка, содержащая показатели кадастровой и рыночной стоимостей в реальных решениях суда и комиссии по г. Красноярску. Стоит отметить, что суд встает на сторону истца и абсолютно все иски полностью удовлетворяются. Необходимо также обратить внимание на отклонение кадастровой стоимости от рыночной, отклонение в среднем составляет 65 %. С учетом проведения государственной кадастровой оценки появляются земельные участки, подлежащие пересчету. Можно сделать вывод, что в г. Красноярске есть потенциал для пополнения доходной части бюджета, после пересчета земельных участков в бюджет города может поступить около 10 млрд рублей (табл.6).

Таблица 6 – Кадастровая стоимость земельных участков на 01.01.2017 до и после перерасчета по г. Красноярску

Кадастровый район	Общее кол-во земельных участков	Из них:				
		Земельные участки, не подлежащие пересчету		Земельные участки, подлежащие пересчету		
		Кол-во земельных участков	Суммарная кадастровая стоимость, руб.	Кол-во земельных участков	Суммарная кадастровая стоимость до пересчета, руб.	Суммарная кадастровая стоимость после пересчета, руб.
г. Красноярск	2 457	1 112	31 255 387 64	1345	39 565 474 392	49 107 208 100

Необходимо также посмотреть на пересчет кадастровой стоимости земельных участков в разрезе принадлежности участка, данные по городу Красноярску представлены в таблице 7.

Очевидно, что для минимизации расхождений между кадастровой стоимостью объекта недвижимости и его рыночной стоимостью необходимо совершенствование законодательства об оценочной деятельности.

Таблица 7 – Разница суммарной кадастровой стоимости до и после пересчета земельного участка по видам собственности в г. Красноярске

Кадастровый район	ФЛ и ЮЛ		Гос.собственность		Без прав	
	Кол-во земельных	Разница суммарной	Кол-во земельных	Разница суммарной	Кол-во земельных	Разница суммарной

	х участков	кадастровой стоимости, руб.	х участков	кадастровой стоимости, руб.	участков	кадастровой стоимости, руб.
г. Красноярск	365	1 031 21 838	445	6 815 889 280	535	1 694 630 587

Кроме того, для успешной реализации перехода на налогообложение организаций и физических лиц по кадастровой стоимости необходимо определить виды фактического использования зданий и предусмотреть отражение этой информации в кадастре.

Таблица 8 – Количество объектов капитального строительства на территории г. Красноярска, оцененных на основании кадастровой стоимости и без кадастровой стоимости в 2016 и 2017 годах

Объект оценки	2016	2017
Количество объектов капитального строительства, всего (ед.)	916 713	938 327
из них с кадастровой стоимостью, ед.	654 211	691 457
из них без кадастровой стоимости (не были оценены), ед.	262 502	246 870

На территории г. Красноярска земельные участки полностью оценены на основании кадастровой стоимости, а вот объекты капитального строительства, по различного рода причинам, не полностью оценены на основании кадастровой стоимости (табл. 8).

На территории Красноярского края также ведется работа по кадастровой оценке объектов капитального строительства (рис. 3).

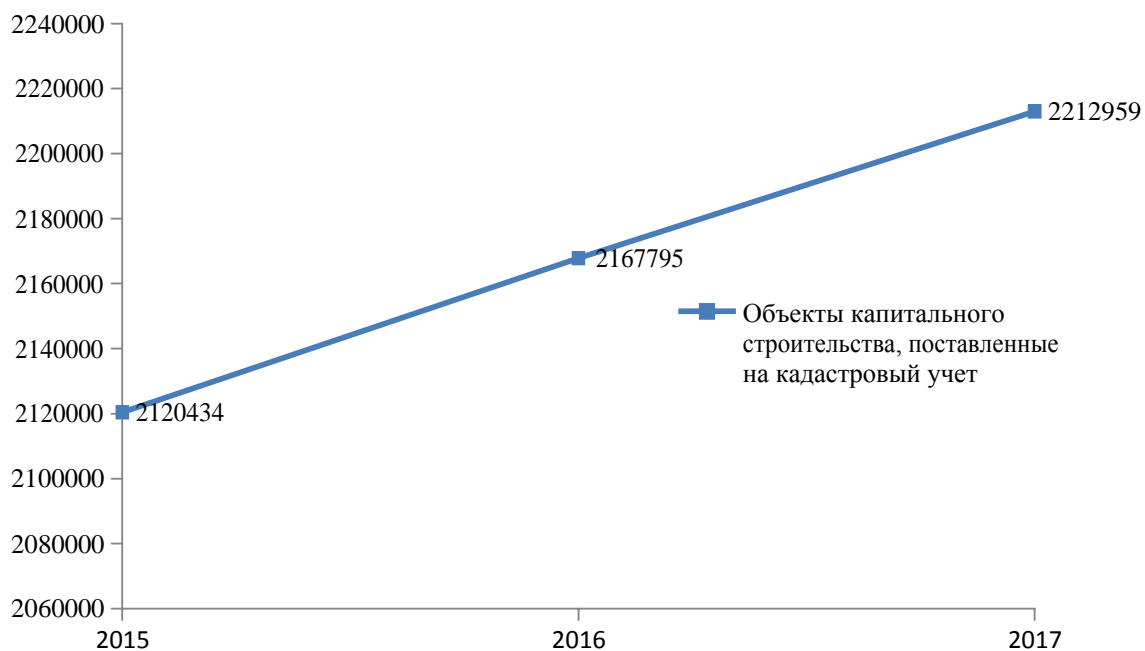


Рисунок 3 – Количество объектов капитального строительства, поставленных на кадастровый учет в Красноярском крае

Не менее важной является и проблема учета объектов недвижимости, внесения соответствующей информации в государственные кадастры и реестры и ее передачи в налоговые органы. В большей степени это касается объектов недвижимости, принадлежащих налогоплательщикам — физическим лицам, поскольку если налоговые органы не получают указанную информацию либо если она некорректна, то налог на имущество физических лиц и земельный налог для таких налогоплательщиков исчислить невозможно.

2.3 Проблемы регулирования и осуществления процесса государственной кадастровой оценки

Необходимо более подробно остановиться на механизме оспаривания результатов кадастровой стоимости. В настоящее время операция установления кадастровой стоимости объекта недвижимости или земельного участка в объеме его рыночной цены, в случае если не делать акцент на разных

юридических аспектах этой процедуры, подразумевает определенный порядок действий:

1) определение (оценка) размера рыночной цены земельного участка с привлечением профессиональных оценщиков. При всем этом рыночная цена земельного участка обязана быть определена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая цена;

2) досудебное оспаривание кадастровой цены. Когда кадастровая цена земельного участка оспаривается юридическим лицом, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» подразумевает непереносимое досудебное обращение с заявлением о пересмотре итогов определения кадастровой цены в комиссию по рассмотрению споров об итогах определения кадастровой стоимости при Росреестре [2];

Обращение в комиссию может быть в течение 5 лет с этапа внесения в муниципальный кадастр недвижимости итогов определения кадастровой стоимости, но до момента определения новой кадастровой цены. Срок рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости – 1 месяц с даты поступления заявления в комиссию. Досудебная процедура является обязательной исключительно для юридических лиц. Оспаривание кадастровой стоимости физическими лицами допускается и без досудебного обращения, то есть непосредственно в судебном порядке.

3) обращение с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости в суд. Итоги определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в суде по причинам установления в отношении объекта недвижимости его рыночной цены на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, исключительно в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо тогда, когда заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный месячный срок.

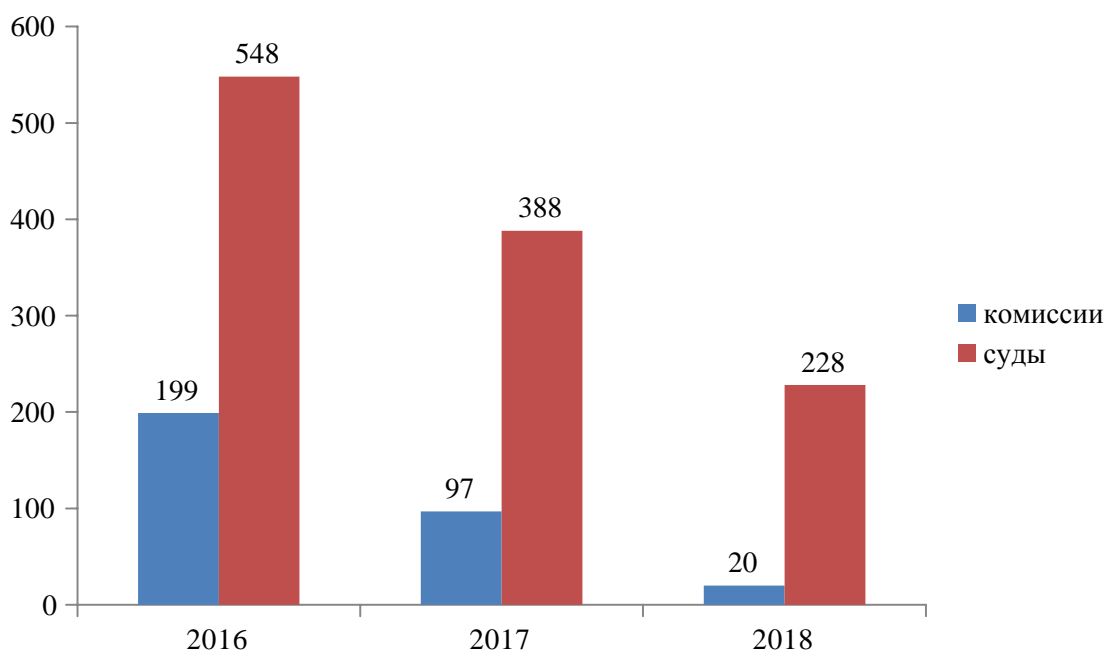


Рисунок 4 – Количество судебных разбирательств и комиссий на территории г. Красноярска по состоянию на 15.05.2018

Необходимо отметить тот факт, что за количество судебных разбирательств за текущий период 2018 года не во многом уступает общему количеству судебных разбирательств в 2017 (см. рис. 4) Это говорит о существовании проблем на территории г. Красноярска, что усиливает социальную напряженность.

Первая проблема связана с классификацией ошибок в определении кадастровой стоимости недвижимости и изменения процедуры оспаривания ее кадастровой стоимости. Действующий механизм оспаривания кадастровой стоимости предполагает обращение налогоплательщика в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и в суд с представлением отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости. Но в ряде случаев отчет об оценке вообще не нужен, так как причиной оспаривания является недостоверная информация об объекте налогообложения, например ошибочные физические характеристики объекта налогообложения (объекта оценки). В этом случае ошибка может быть устранена очень быстро – физические характеристики объекта корректируются, и выводится новая кадастровая стоимость.

Предлагается до утверждения кадастровой стоимости предусмотреть публикацию результатов кадастровой оценки в Интернете, а также публикацию методики расчета этой кадастровой стоимости. В этом случае, как это имеет место в ряде зарубежных стран, каждый налогоплательщик (может быть, с помощью эксперта) сможет проверить расчеты оценщиков и в случае необходимости скорректировать их до утверждения кадастровой стоимости.

Вторая проблема – отсутствие полной официальной статистики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Проблема заключается в отсутствии как статистических данных об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости, так и аналитических данных об определении кадастровой стоимости недвижимости. Отсутствуют данные о государственных издержках на определение кадастровой стоимости и в Российской Федерации в целом, и в субъектах Российской Федерации. Неизвестна динамика кадастровой стоимости по годам в Российской Федерации и в ее субъектах. Это затрудняет анализ процесса определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в Российской Федерации [3]. Мы знаем, что, например, в США издержки на определение кадастровой стоимости одного объекта недвижимости составляют около 6 долларов, но мы не знаем размер издержек на определение кадастровой стоимости в России.

Предлагается Росреестру организовать сбор и публикацию статистических данных о реализации процесса определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации и субъектах Российской Федерации, в том числе данных:

- об удельных (на один объект недвижимости) издержках на определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости;
- о количестве оспариваемых объектов налогообложения;
- о количестве отказов в удовлетворении жалоб налогоплательщиков;
- об удельном весе оспариваемых объектов в общем их количестве, в динамике по годам и т. п.

Третья проблема состоит в сложности оспаривания кадастровой стоимости недвижимости из-за информационной закрытости процедур ее определения и оспаривания. Суть проблемы в том, что налогоплательщика не уведомляют:

- ни о начале процесса определения кадастровой стоимости его недвижимости (принят лишь порядок публикации решения об оценке в Интернете);

- ни об исходных характеристиках объекта недвижимости, которые принимаются при расчете его кадастровой стоимости (нередко берутся ошибочные характеристики, и на начальном этапе процесса оценки сам налогоплательщик мог бы на это указать, так как он заинтересован в адекватных результатах оценки);

- ни о дате утверждения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

- ни о налоговых льготах на недвижимость, которые имеет налогоплательщик;

- ни о размере налога на имущество.

Налогоплательщик узнает о величине кадастровой стоимости своего объекта недвижимости только тогда, когда получает уведомление об уплате налога на него.

Предлагается законодательно установить обязанность Росреестра информировать налогоплательщика:

- о дате начала определения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

- о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости (до ее утверждения);

- об основных физических характеристиках объекта недвижимости, которые используются при определении его кадастровой стоимости;

- о методике расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости налогоплательщика (или источнике, где можно ознакомиться с этой методикой);

- о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости (до ее утверждения).

Решение рассмотренных проблем оспаривания кадастровой стоимости недвижимости будет способствовать совершенствованию механизма налогообложения недвижимости в Российской Федерации.

В целях совершенствования кадастровой оценки, необходимо принимать экстренные меры по исправлению сложившейся ситуации в области кадастровой оценки, а именно [4]:

– необходимо разработать четкие и понятные нормативные документы по выполнению кадастровой оценки земель, прохождению экспертизы, предоставлению информации и других аспектов выполнения кадастровых оценочных работ;

– следует разработать новые или существенно переработать уже действующие методики так, чтобы они отвечали требованиям законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, а также позволяли простому обывателю понять технологический процесс выполнения работ;

– оценщик, выполняющий работы по кадастровой оценке, должен быть полностью независим и защищен законодательством от лоббирующих интересов субъектов РФ.

Таким образом, процесс кадастровой оценки объектов недвижимости – механизм, требующий существенных доработок в части определения кадастровой стоимости с целью дальнейшего перехода на налогообложение исходя из данной стоимости.

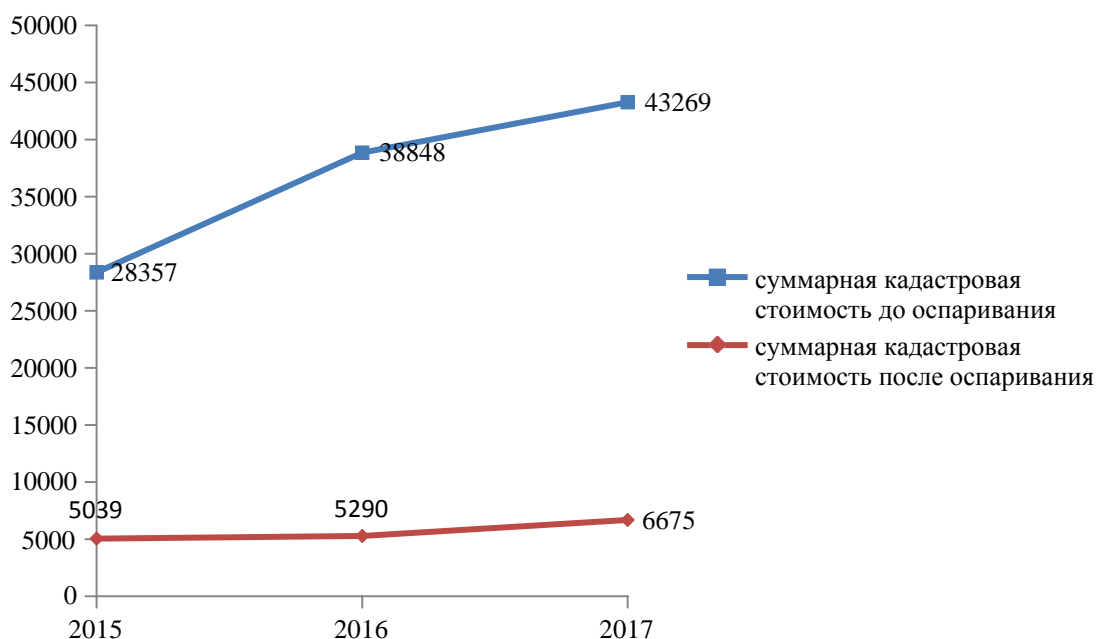


Рисунок 5 – Суммарная кадастровая стоимость земельных участков до и после оспаривания на территории Красноярского края, млн руб.

Кадастровая стоимость в среднем оказывается больше в 5 раз (см. рис. 5). Для успешной реализации перехода на налогообложение организаций и физических лиц по кадастровой стоимости необходимо определить виды фактического использования зданий и предусмотреть отражение этой информации в ЕГРН.

Можно подчеркнуть также сложность оспаривания кадастровой стоимости недвижимости из-за информационной закрытости процедур ее определения и оспаривания.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что необходимо совершенствование методики определения кадастровой стоимости, для приведения к единообразию оценки и также внесение в нее коррективов для улучшения качества оценки.

3 Совершенствование процесса управления государственной кадастровой оценкой недвижимости и земельных участков

3.1 Проблемы нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки недвижимости и земельных участков

Государственная кадастровая оценка недвижимости – одно из направлений работы Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) на современном этапе становления системы имущественных взаимоотношений в Российской Федерации. Эффективное функционирование государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) недвижимости и земельных участков предполагает наличие следующих основных элементов [1–3]:

1) существование правовой инфраструктуры, определяющей, поддерживающей и защищающей право собственности на объекты недвижимости;

2) существование системы реестра объектов недвижимого имущества, обеспечивающей гарантированную государством однозначную идентификацию и достоверное определение характеристик объектов недвижимости, и системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделки с ней, обеспечивающей государственные гарантии прав собственности на объекты недвижимости;

3) достаточную степень развитости рынков недвижимости, обеспечивающих необходимое количество информации для проведения объективной оценки объектов недвижимости;

4) достаточное количество обученных специалистов, способных внедрить и поддерживать развитие института кадастровой оценки;

5) существование признаваемых обществом методологий государственной кадастровой оценки недвижимости;

6) наличие системы менеджмента качества кадастровой оценки недвижимости;

7) существование института защиты прав налогоплательщика в его взаимоотношениях с государственными органами исполнительной власти и муниципальными образованиями.

К этим необходимым элементам можно прибавить наличие единого государственного органа, ответственного за ГКО недвижимости в стране и создание на базе Росреестра системы государственной кадастровой оценки недвижимости, которая бы объединила упомянутые выше и другие элементы этой системы. В работах [4, 5] было предложено создание в России на базе Росреестра постоянно действующей системы ГКО, а также выделены следующие ее функции, на которые необходимо опираться при построении оптимальной системы ГКО:

- 1) подготовка данных;
- 2) анализ продаж и моделирование;
- 3) оценка и утверждение;
- 4) оспаривание;
- 5) администрирование.

Целью проведения государственной кадастровой оценки недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) является определение их кадастровой стоимости для целей налогообложения и других целей, например, для установления арендной платы и стоимости выкупа государственных земель.

На данный момент процесс кадастровой оценки базируется на Федеральном законе «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. В процесс ГКО вовлечены органы законодательной и исполнительной властей, государственные службы, оценщики. Организацией процесса формирования объектов недвижимости для ГКО с целью налогообложения занимается ФГБУ «ФКП Росреестра». Работы по ГКО недвижимости инициируют органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления. Они же проводят отбор исполнителей работ – оценщиков, входящих в состав саморегулируемых организаций оценщиков, и финансируют оценочные работы

(см. рис. 6). Федеральная налоговая служба применяет определенную в процессе проведения ГКО кадастровую стоимость при налогообложении объектов недвижимости.

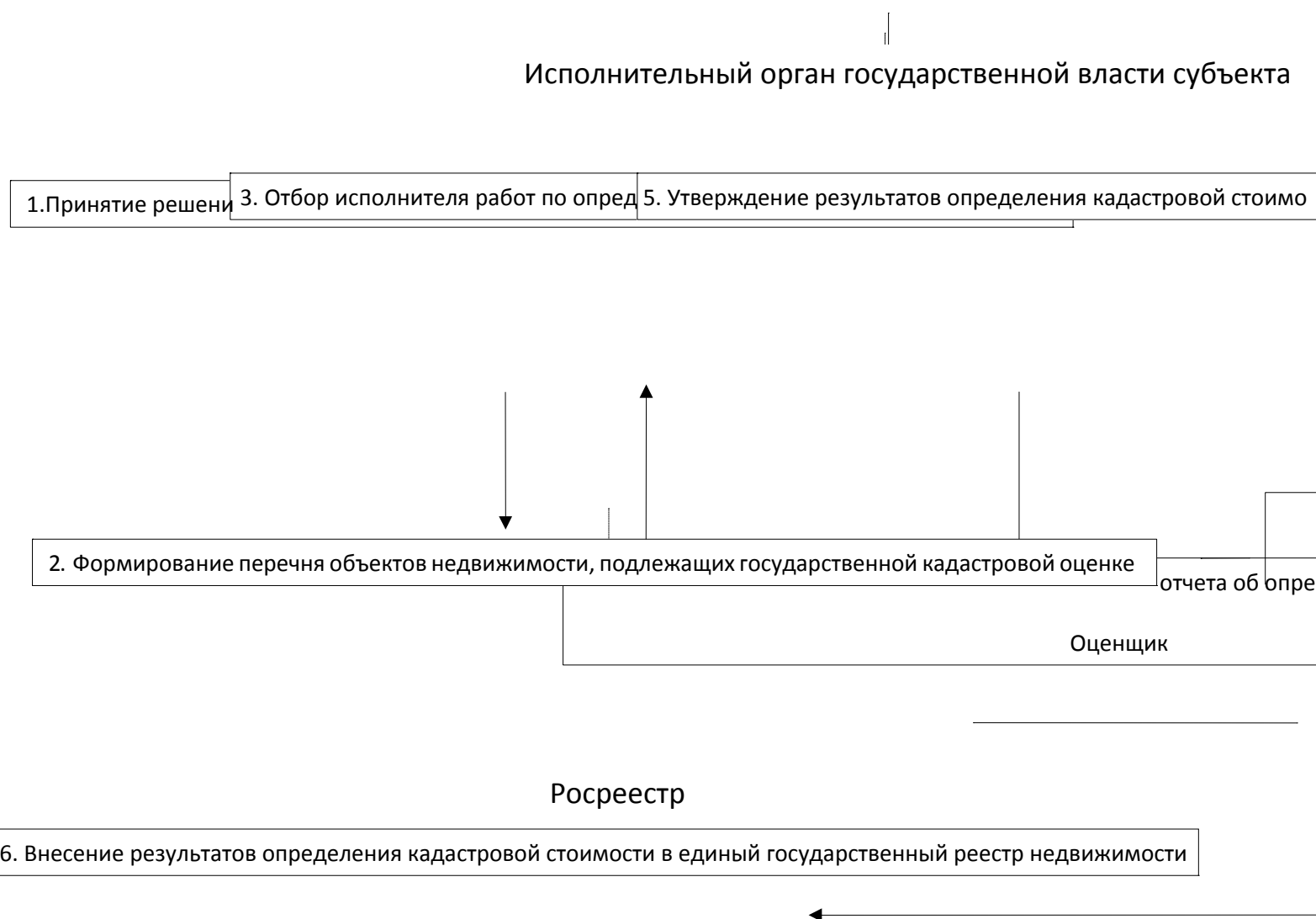


Рисунок 6 – Процесс кадастровой оценки на основании Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ

С 1 января 2017 года порядок государственной кадастровой оценки определен специальным законом – Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Закон № 237-ФЗ направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости и

регулирует отношения, возникающие при проведении ГКО. Стоит отметить, что на данный, до 2020 года, на территории Российской Федерации осуществляется переход с №135-ФЗ на №237-ФЗ, что обуславливает некоторые трудности в рассмотрении некоторых правовых вопросов, так как возникает вопрос нормами какого Федерального закона необходимо руководствоваться в переходный период.

Закон 237-ФЗ устанавливает, что ГКО проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который наделяет полномочиями бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ. Полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;

Основные изменения, которые несет в себе Закон № 237-ФЗ, в части ГКО, заключаются в порядке проведения и организации ГКО (рис.7).

Исполнительный орган государственной власти субъекта

Принятие решение и направления запроса о государственной кадастровой оценке

Государственное бюджетное учреждение

2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки
3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

Росреестр

4. Внесения результатов определения кадастровой стоимости в единый государственный реестр недвижимости

Рисунок 7 – Процесс кадастровой оценки на основании Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ

Стоит отметить, что главным новшеством, предлагаемым Законом № 237-ФЗ, является передача полномочий по определению кадастровой стоимости объектов налогообложения государственным бюджетным учреждениям (далее – ГБУ). Разработчики документа отмечают, что проведение соответствующих работ требует непрерывного мониторинга рыночных цен, применения единой методики оценки, наличия достаточной информации об объектах недвижимости, накопления дополнительных данных об объектах оценки и

ценообразующих факторах. Независимые оценщики не всегда имеют доступа к необходимым сведениям, а заказчик не всегда может предоставить им материалы, которыми располагают иные органы или организации. В связи с этим ГБУ наделено правом запрашивать недостающую информацию об объектах недвижимости, необходимую для определения их кадастровой стоимости, у органов исполнительной власти (как федеральных, так и региональных), органов местного самоуправления и организаций и предусмотреть обязанность соответствующих органов и организаций по предоставлению этой информации или уведомлению о ее отсутствии. Кроме того, предполагается, что ГБУ будет осуществлять постоянный мониторинг рынка недвижимости, а также сбор и систематизацию сведений об объектах недвижимости.

Целесообразно предложить ряд мер, которые помогут в совершенствовании управления процессом государственной кадастровой оценки недвижимости и земельных участков с целью ее налогообложения. Так, необходимо установить требования к сотрудникам ГБУ не ниже тех, которые предусмотрены для оценщиков сегодня. По действующим правилам оценочная деятельность может осуществляться при наличии в штате оценочной компании не менее 12 оценщиков, пять из которых не менее пяти лет являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и имеют опыт составления отчетов об определении кадастровой стоимости или опыт составления не менее 10 отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ предусматривает, что на работу в ГБУ может быть принято лицо, имеющее не менее чем трехлетний опыт определения кадастровой или иных видов стоимости недвижимого имущества либо работы в бюджетном учреждении, связанной с определением кадастровой стоимости. Требований о том, каким должно быть минимальное количество сотрудников ГБУ, в документе и вовсе нет.

Кроме того, не содержится в Федеральном законе «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ положений об ответственности ни самих учреждений, ни их сотрудников. В настоящее время оценочные компании обязаны страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц не менее чем на 5 млн руб., а оценщики несут полную имущественную ответственность за свою деятельность. В п.4 ст.7 №237-ФЗ сказано: «убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения». Но при этом не уточняется характер нарушений и признаваемая величина убытков, процесс их определения и механизм установления. Следует уточнить данный пункт с целью конкретизации ответственности ГБУ.

Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, согласно № 237-ФЗ, также должна измениться. Предполагается, что с заявлением о пересмотре результатов, как и в настоящее время, можно будет обратиться в комиссию по рассмотрению таких споров или в суд. Однако предлагается исключить требование об обязательном досудебном урегулировании споров для организаций – сейчас они не могут подать заявление в суд без предварительного обращения в комиссию (ст. 24.18 [Федерального закона № 135-ФЗ](#)). Во-первых, отмена обязательного досудебного регулирования увеличит нагрузку на суды. Во-вторых, процессуальное законодательство признавало расходы, понесенные в связи с необходимостью предоставления отчета оценщика как доказательства по делу, подлежащими возмещению (п. 4 постановления Пленума ВС РФ от 21 января 2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»), а так как ответчикам по таким делам выступают органы исполнительной власти субъекта, то возмещение расходов должно быть из бюджетов субъекта, что создаст дополнительную нагрузку и без того дефицитным бюджетам.

По закону существует подготовительный период, когда ГБУ в том числе обрабатывают перечень объектов оценки и делают группировку: квартиры в многоквартирных домах, индивидуальные жилые дома, дачи, гаражи, объекты коммерческого и промышленного назначения и так далее, а также земельные участки различного разрешенного использования. Законодательно должно быть закреплено, что Росреестр направляет в ГБУ перечень объектов оценки в начале подготовительного периода, а ГБУ обработанный перечень размещает у себя на сайте. Налогоплательщики – граждане и бизнес, должны увидеть разбивку на группы, чтобы понимать, в какую из них включили их объект, увидеть, какие данные по их объектам указаны. Уже на этом этапе должна быть возможность отследить ошибки и сообщить о необходимости их устранения за год до того, как объекты начнут оценивать.

Дальше Росреестр должен направить перечень в ГБУ еще раз в середине года, а ГБУ обработанный и сгруппированный перечень должно разместить еще раз на своем сайте, чтобы налогоплательщики могли убедиться, что исправления учтены и в процессе определения кадастровой стоимости будут использованы соответствующие действительности значения характеристик их объектов. И третий раз – на начало года расчета. На данный момент ГБУ получает перечень в конце февраля, а в июне уже должно разместить проект отчета. Времени на качественную работу не остается, а у налогоплательщиков есть всего один шанс заявить об ошибках в характеристиках их объектов.

Фрагментарность информации ЕГРН и жесткие требования обязательных методических указаний по проведению кадастровой оценки затрудняют работу государственных бюджетных учреждений (ГБУ), получивших в 2017 году монополию на выполнение этих работ. результатом этого может стать волна массового оспаривания результатов оценки недвижимости ее владельцами, что создаст угрозу самой системе кадастровой оценки.

Одной из главных проблем при проведении оценки является отсутствие данных, позволяющих провести точный расчет ценообразующих факторов, как

того требуют утвержденные методические указания. В ЕГРН нет сведений о 30 % границ населенных пунктов по Красноярскому краю. Не имеют зафиксированных границ и 40 % земельных участков и 95 % зданий и сооружений региона. Отсутствие данных по границам участков не дает возможности учесть при оценке наличие коммуникаций.

Методику оценки предлагается привести в соответствие с фактическим состоянием ЕГРН. Иначе ГБУ просто не смогут правильно выполнять свою задачу, а это создаст предпосылки для массового оспаривания результатов кадастровой оценки.

Можно предложить ряд решений: напрямую общаясь с собственниками, например через личный кабинет налогоплательщика, а также запрашивая у органов самоуправления сведения по фактическому использованию земельных участков, внося потом уточненные сведения в ЕГРН.

Установить срок до окончания переходного периода, в течение которого местные власти должны передать сведения о границах муниципальных образований. Недостатки системы учета недвижимости связаны с самим его механизмом: пока система регистрации основывается на заявительном принципе, невозможно заставить гражданина внести какую-то информацию о своем объекте. Например, Росреестр может просто не располагать информацией о ранее возникших правах, зарегистрированных БТИ в 1990-е годы.

Согласно полученным данным, в 32 субъектах РФ уже созданы ГБУ по кадастровой оценке, а в 16 планируется их создать в течение 2018 года. Кадастровая оценка будет проводиться согласно новой методике Минэкономразвития, которая в совокупности с подбором и подготовкой кадастровых инженеров позволит достичь справедливой кадастровой оценки. Однако первые результаты проведенных в субъектах РФ кадастровых оценок можно ожидать не ранее 01 января 2019 года. Из вышесказанного можно сделать вывод, что правовое регулирование деятельности ГБУ требует доработок в части организации для более приемлемого функционирования. Стоит учитывать тот факт, что в настоящее время на территории Красноярского

края отсутствует практика применения положений №237-ФЗ и этот факт затрудняет анализ применения положений №237-ФЗ.

3.2 Разработка предложений по устранению недостатков существующих методических подходов к проведению кадастровой оценки объектов

В Методических указаниях о государственной кадастровой оценке выделены три подхода к оценке кадастровой стоимости объекта недвижимости (см. рис. 8).

Подходы к оценке

Доходный:

оценка потенциальной способности объекта недвижимости приносить доход в будущем при условии эффективного управления объектом

Затратный

сравнение с объектами соо-

Рисунок 8 – Основные методические подходы к оценке недвижимости

Вопрос подходов и соответствующих им методов оценки недвижимости достаточно широко освещен в научной литературе (А.Н. Асаул, А.А. Варламов, С.В. Грибовский, А.И. Драпиковский, Е.Н. Иванова). Обобщая взгляды разных ученых, необходимо раскрыть сущность затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке недвижимости.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что

покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход, исходя из названия, предполагает сравнение параметров объекта недвижимости с параметрами аналогичных объектов. Сравнение происходит по экономическим, материальным, техническим и другим факторам, влияющим на кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов. Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода. Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Существует мнение, что незначительный объем поступлений от налога на имущество физических лиц не позволяет им стать серьезным финансовым источником для укрепления бюджетного потенциала и, следовательно, не обеспечивает потребности большинства муниципалитетов в финансовых средствах, для решения возложенных на них задач.

Низкая доля в местных бюджетах сборов за счет налога на имущество физических лиц не обеспечивает фискальной автономии органов местного самоуправления. Это отрицательно влияет на возможности муниципалитетов принимать самостоятельные решения по развитию российских городов. У них не хватает средств для запуска крупных инвестиционно-строительных проектов по развитию (преобразованию) территорий города, реализация которых будет способствовать росту экономики, в том числе через увеличение налогооблагаемой базы. Для решения в том числе этих проблем проводится

реформирование процессов налогообложения имущества физических лиц. Увеличение доходной части местных бюджетов, повышение эффективности использования объектов жилой недвижимости (в том числе и объектов незавершенного строительства), стимулирование развития рынка жилой недвижимости и повышение уровня деловой активности в регионе, справедливое распределение налогового бремени (за счет обеспечения действия механизма налогообложения, при которой собственники недвижимости более высокой стоимости будут платить налоги большего размера) – ожидаемые положительные результаты.

С 1 ноября 2016 г. на территории Российской Федерации начали действовать Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358. Методические указания были разработаны и утверждены в соответствии с принятым в июле 2016 г. Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Критический анализ №237-ФЗ был приведен в работе ранее, далее необходимо обозначить основные проблемы, требующие дальнейшего методического разъяснения в рамках новых Методических указаний.

В п.1.3 сказано, что «При проведении массовой оценки используются сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке. Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного...». И далее – в п.1.4. «В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости. Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результатов суждения и допущения должны быть обоснованы».

Из вышесказанного можно сделать вывод, что оценщики вправе использовать три разных подхода к оценке по отдельности, которые дадут, как правило, три разных результата. Обосновать выбор того или иного подхода

всегда возможно, как и можно выбрать и обосновать более высокую или низкую оценку кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости в зависимости от предпочтений оценщика или других заинтересованных лиц.

Если будут использованы все три подхода (что допускается в Методических указаниях), итоговая оценка будет получена путем применения одной из формул осреднения (простой или взвешенной). Это также позволяет получить разные значения кадастровой стоимости путем применения разных формул осреднения (среднеарифметической, среднеквадратичной, среднегеометрической и т.д.).

Тем самым для одного и того же объекта жилой недвижимости можно получить с десятков (и даже более) разных оценок его кадастровой стоимости, и все эти оценки можно обосновать. В результате чего открывается простор для получения ошибочных оценок или для манипуляции с результатами кадастровой оценки.

В Приложении №1 Методических указаний приведены характеристики, которыми описываются земельные участки (см. табл. 9).

Таблица 9 – Характеристики, описывающие земельные участки

Для земельного участка сельскохозяйственных угодий и лесных участков	Для незастроенного земельного (в том числе застраиваемого) и застроенного земельного участка
Площадь	Площадь
Фактическая урожайность с учетом севооборотов	Доступность инженерных сетей (близость инженерных сетей и условия подключения к ним)
Качество почвенного слоя	Транспортная доступность
Транспортная доступность	Центры положительного и отрицательного влияния окружающей застройки
Удаленность от рынков сбыта	

Уместно предложить ввести коэффициент экологического благосостояния. Экологическая составляющая косвенно заложена в характеристиках, но современные реалии таковы, что экологическое благосостояние является одним из основополагающих факторов. Логично также рассмотреть такую характеристику, как доступность технологий. В условиях современной жизни информационная инфраструктура распространяется весьма стремительно, но

все равно существуют такие земельные участки, на территории которых отсутствует даже мобильная связь. Необходимо также учесть территориальную принадлежность незастроенного земельного (в том числе застраиваемого) и застроенного земельного участка. Территориальная зона является одной из важнейших характеристик земельных участков.

В приложении 6 «Методических указаний для объектов жилой недвижимости» рекомендован, в первую очередь, сравнительный подход для оценки. Вероятно, разработчики «Методических указаний» считают, что для объектов жилой недвижимости в настоящее время есть в наличии достаточная и достоверная рыночная информация о ценах на нее. Для подавляющего большинства регионов РФ с таким утверждением согласиться нельзя.

В п.1.6 говорится «Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает также, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебном порядке» (табл.10).

Таблица 10 – Выявленные недостатки «Методических указаний для объектов жилой недвижимости» и предложения по их устранению

Содержание пункта (номер пункта)	Замечание	Предложения
1.2 Кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть основана на его наиболее вероятной цене.	Формулировка «наиболее вероятная цена» допускает множество толкований и замечаний, поэтому данный пункт ведет к некорректным результатам кадастровой оценки	Кадастровая стоимость объекта должна быть в диапазоне 80-90 % от его рыночной цены
1.3. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в равной степени могут использоваться сравнительный, затратный или доходный методы	Оценки, полученные для одного и того же объекта недвижимости с помощью трех разных методов могут, как правило, значительно отличаться друг от друга. Необходимо более четко прописать, в каких случаях какой конкретно подход должен использоваться.	Необходимо закрепить методологию, которая обеспечила бы единообразие оценки. В качестве примера можно привести авторский метод, разработанный в п.п 3.3

Окончание таблицы 10

Содержание пункта (номер пункта)	Замечание	Предложения
1.5. Среди трех указанных выше подходов преимущество отдается сравнительному подходу	Из реальной практики функционирования рынка жилой недвижимости известно, что значительно отличаются суммы запрашиваемые, предлагаемые, реально уплачиваемые и прописанные в договоре купли-продажи объекта жилой недвижимости. В таких случаях сравнительный подход применяться не может и, следовательно, должны применяться методы индивидуальной оценки объекта недвижимости на основе затратного или доходного подходов.	Необходимо закрепить методологию, которая обеспечила бы единообразие оценки. В качестве примера можно привести авторский метод, разработанный в п.п 3.3
1.6 Установлено, что кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть определена таким образом, чтобы не превышать величины его рыночной стоимости, причем, определенной на ту же дату	Трудно определить рыночную стоимость объектов недвижимости на определенную дату. А если объект не продается, и другие похожие объекты рядом не продаются, то определить рыночную стоимость практически невозможно. Механизм в определении рыночной стоимости, при возникновении разногласий, также не понятен	Кадастровая стоимость объекта должна быть в диапазоне 80-90 % от его рыночной цены
6.2.1.1. Предлагается дополнительно использовать при оценке объектов недвижимости коэффициент местоположения, который рассчитывается как отношение средней цены сделок в конкретной ценовой зоне к средней цене по всем сделкам	Не сказано о частоте пересмотра данного показателя и не указан период, за который средние цены сделок нужно рассчитывать	Коэффициент местоположения предлагается пересматривать раз в 6 месяцев, для его гибкости и возможности реагировать на изменившиеся экономические условия
6.2.1.1. Для получения более точной оценки объекта недвижимости предлагают использовать такой показатель, как расстояние от данного объекта до центра города	Определение центра города носит весьма субъективный характер. Не ясна зависимость отдаления от центра города и оценкой при прочих явных обстоятельствах. На территории г.Красноярска в пример можно привести Южный берег и дома в районе ул.Александра Матросова, расстояние до центра города у данных объектов одинаковое, но тем не менее данные объекты не сопоставимы по прочим характеристикам.	Для получения более точной оценки объекта недвижимости расстояние до центра не существенно влияет на кадастровую стоимость. Первостепенное внимание необходимо уделять качеству объекта недвижимости и близлежащей инфраструктуре, а брать во внимание близость к центру стоит только в тех группах объектов, которые схожи иными параметрами

Снова остаются нерешенными ряд вопросов: так, например, не понятно, каким образом определяется рыночная стоимость на определенную дату; как будет определена стоимость конкретного, если объект оценки и другие похожие

объекты рядом не продаются; за кем остается последнее слово в определении рыночной стоимости в случае возникновения разногласий и др. Все эти вопросы также требуют дальнейших разъяснений (табл. 10).

Таким образом, можно сделать вывод, что выход очередных «Методических указаний о государственной кадастровой оценке» не решил многих актуальных вопросов, связанных с методическими и содержательными аспектами расчета кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости с целью их налогообложения. Что подтверждает необходимость совершенствования методики кадастровой оценки объектов жилой недвижимости.

3.3 Совершенствование и апробация методики расчета кадастровой стоимости объектов

В настоящее время существует проблема наполняемости местных бюджетов. В том числе из-за несоответствия рыночной, кадастровой и инвентаризационной стоимостей объектов жилой недвижимости местные бюджеты недополучают значительные денежные средства. Недостаток финансовых ресурсов отрицательно сказывается на возможности решения многих проблем в регионах. Это подтверждает необходимость корректировки и дальнейшего совершенствования методики кадастровой оценки объектов жилой недвижимости.

В приложении Б представлена выборка из 31 объекта жилой недвижимости, расположенных в Октябрьском районе г. Красноярска. На основании представленных данных были рассчитаны: рыночная и кадастровая стоимости 1 м² квартиры (руб.), а также средние рыночная и кадастровая стоимости 1 м² квартиры (были рассчитаны средние рыночные стоимости для однокомнатной, двухкомнатной, трехкомнатной и четырехкомнатных квартир) (руб.), (табл. 11). Площадь однокомнатной квартиры составляет 36-46 м²,

двухкомнатной – 55-65, трехкомнатной – 80-90 м², четырехкомнатной – 90-120 м².

Таблица 11 – Средняя кадастровая и рыночная стоимости объекта жилой недвижимости в г. Красноярске

Количество комнат	Средняя квадратура, м ²	Средняя кадастровая стоимость, руб	Средняя рыночная стоимость, руб	Стоимость 1 м ² , исходя из рыночной стоимости, руб	Стоимость 1 м ² , исходя из кадастровой стоимости, руб
1-комнатная	34,73	1 391 287,11	1 839 995	52 984,16	40 063,24
2-ухкомнатная	51,5	2 012 975,79	2 983 333	57 928,80	39 086,90
3-ехкомнатная	71,63	2 928 980,55	4 293 462	59 938,79	40 889,98
4-ехкомнатная	128,2	5 001 830,93	8 850 000	69 032,76	39 015,84

В зависимости от размера квартиры рыночная и кадастровая стоимости соответственно увеличиваются. При этом стоит отметить, что увеличение кадастровой стоимости для одно-, двух- и трехкомнатных квартир менее значительны. Таким образом, рыночная стоимость жилья в среднем в 1,5 раз превышает кадастровую стоимость исследуемых объектов жилой недвижимости (табл. 11).

В новой методике оговорена оценка основных ценообразующих факторов кадастровой стоимости объектов недвижимости:

- факторы макроэкономической среды;
- факторы непосредственного окружения объекта недвижимости оценки;
- факторы, характеризующие сам объект оценки.

Для каждого сегмента рынка объектов жилой недвижимости осуществляется сбор информации о ценах сделок (в первую очередь ценах предложений к продаже объектов недвижимости). Для недвижимости, имеющей сходные характеристики, кадастровая стоимость исчисляется с помощью массового метода. В модель массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения следует включать небольшое количество факторов, имеющих по наибольшему тесноту связи с рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости. Целесообразно дифференцировать стоимость жилой

недвижимости в зависимости от таких критериев, как:

- местоположение объекта: оценка престижности района; удаленности от транспортных магистралей и остановок общественного транспорта; удаленность от промышленных объектов с большой долей загрязняющих выбросов; наличие в районе торговых центров, объектов обслуживания общегородского и районного значения (школ, больниц, детских садов и пр.), объектов культурно-бытового обслуживания (кинотеатров, театров, парков и т.д.);
- материал стен (дом панельный, кирпичный, каркасно-монолитный);
- время постройки, степень износа здания;
- этаж, на котором располагается оцениваемый объект.

Расчет стоимости объектов жилой недвижимости в целях налогообложения предлагается осуществлять, используя среднюю рыночную стоимость подобных объектов в конкретном муниципалитете и следующие поправочные коэффициенты, значения которых отражены в таблице (см. табл.12).

Таблица 12 – Предложения по значениям поправочных коэффициентов, применяемых при проведении кадастровой оценки объекта

Критерий	Значение	Коэффициент
Местоположение объекта оценки	в районе есть магистрали и остановки общественного транспорта – 0,3; имеются торговые центры – 0,3; есть объекты обслуживания общегородского и районного значения – 0,2; есть объекты культурно-бытового обслуживания – 0,2	max 1 Сумма коэффициентов: 0,3+0,3+0,2+0,2
	в районе есть только магистрали и остановки общественного транспорта – 0,3, а также продуктовые магазины – 0,3 (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе – 0,1)	max 0,8 (0,3+0,3+0,1+0,1)
	в районе имеются только продуктовые магазины – 0,3 (остальные объекты либо отсутствуют, либо недостаточно представлены в районе – 0,1)	max 0,6 (0,3+0,1+0,1+0,1)

Материал стен	панель	0,9
	монолит	1
	кирпич	1,1

Год постройки	раньше 1970	0,7
	1970-1990	0,8
	1990-2010	0,9
	2010 – наст. вр.	1
Этаж	первый/последний этаж	0,9
	промежуточные этажи	1

В «Методических указаниях» (2016) значения поправочных коэффициентов не приведены, предполагается, что при оценивании, на основании собственного опыта оценивающий сам будет корректировать значение кадастровой стоимости объекта жилой недвижимости.

Получившееся значение кадастровой стоимости предлагаем также скорректировать с поправкой на имеющиеся виды благоустройства, в качестве которых можно выделить: наличие услуг электро-, газо-, водоснабжения (включая горячее водоснабжение) и водоотведения, отопления и централизованной канализации (см. табл. 13).

Таблица 13 – Поправочные коэффициенты на вид благоустройства

Вид благоустройства	Коэффициент при наличии благоустройства	Изменение коэффициента при отсутствии благоустройства
Газоснабжение	1	- 0,03
Водопровод	1	- 0,5
Центральное горячее водоснабжение	1	- 0,2
Центральное водоотведение	1	- 0,1
Центральное отопление	1	- 0,2

Во внимание принимаются данные виды благоустройства, потому что именно они расцениваются как необходимые (отсутствие данных услуг предполагает применение понижающих коэффициентов).

Предлагается следующая формула (1) расчета кадастровой стоимости квартиры в многоквартирном доме (КС):

$$КС = РС * (K_M * K_{MC} * K_{ГП} * K_3 * K_6), \quad (1)$$

где РС – средняя рыночная стоимость подобных объектов жилой недвижимости в данном муниципалитете;

K_m – коэффициент местоположения;

K_{mc} – коэффициент материала стен;

$K_{гп}$ – коэффициент года постройки;

$K_э$ – коэффициент этажности;

$K_б$ – коэффициент благоустройства.

В качестве базы расчетов предлагается использовать среднюю рыночную стоимость объектов недвижимости. Предложения касаются того, как будут реализованы «Методические указания о государственной кадастровой оценке», а формирование кадастровой стоимости базируется на рыночной стоимости этих объектов с учетом поправок на основные ценообразующие факторы и наличие или отсутствие основных видов благоустройства.

По итогам проведенных расчетов (после применения поправочных коэффициентов и коэффициентов благоустройства) предлагается полученный результат умножать на понижающий коэффициент, который в зависимости от качества информации о рыночной стоимости объектов жилой недвижимости может находиться в пределах от 0,8 до 0,6. Понятие «качество» применительно к информационным ресурсам (информации) определяет совокупность свойств, отражающих степень пригодности конкретной информации об объектах и их взаимосвязях для достижения целей, стоящих перед оценщиком, при реализации тех или иных видов деятельности. Информация, необходимая оценщику, имеет свою специфику и установленные параметры.

В составе наиболее общих параметров, задающих качество информации, называют следующие: достоверность; своевременность; новизна; ценность; полезность; доступность.

К информации, используемой в процессе оценки, предъявляются следующие требования: достоверность; точность; комплексность.

Используемая информация должна достоверно отражать ситуацию на дату оценки, точно соответствовать целям оценки и учитывать весь комплекс внешних условий функционирования оцениваемого объекта недвижимости.

Приведем прогнозные расчеты величины налога, рассчитанного по предложенной методике, и сравним их с размером налогов на имущество физических лиц, рассчитанным по введенной в связи с переходом к налогообложению по кадастровой стоимости методикой, действующей в настоящее время.

На территории Красноярского края не принят закон о едином переходе на исчисление налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, целесообразно предложить введение прогрессивной шкалы налогообложения, в зависимости от количества объектов недвижимости, их размера и цены (см. табл. 14).

Таблица 14 – Ставки налога на имущество физических лиц, оцененного на основании кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость объекта налогообложения	Ставка налога
До 1 млн рублей (включительно)	до 0,1 %
Свыше 1 млн рублей до 3 млн рублей (включительно)	до 0,3 %
Свыше 3 млн рублей до 7 млн рублей (включительно)	до 0,7 %
Свыше 7 млн рублей до 10 млн рублей (включительно)	до 1 %
Свыше 10 млн рублей до 20 млн рублей (включительно)	до 1,5 %
Свыше 20 млн рублей до 50 млн рублей (включительно)	до 2 %
Свыше 50 млн рублей до 300 млн рублей (включительно)	до 2,5 %

Предлагается также учитывать количество объектов недвижимости на одном владельце и суммировать кадастровые стоимости объектов недвижимости.

В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на [коэффициент-дефлятор](#) суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности), расположенных в пределах одного муниципального образования в следующих пределах:

- до 300 000 рублей включительно – до 0,1 % включительно;
- свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно – свыше 0,1 до 0,3 % включительно;
- свыше 500 000 рублей – свыше 0,3 до 2,0 % включительно.

В целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки у налогоплательщиков после введения налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости предусмотрены временные понижающие коэффициенты, применяемые при исчислении налога.

В течение первых 4 лет действия нового порядка налог исчисляется с учетом понижающих коэффициентов (в первый год – 0,2, во второй – 0,4, в третий – 0,6, в четвертый – 0,8). Объекты недвижимости объединяются в единые оценочные группы, с утверждением единой оценочной формулы. Далее, после подстановки в нее значимых показателей, влияющих на цену, вычисляется удельный показатель кадастровой стоимости на единицу измерения, обычно площади. Таким образом, УПКС – единая котировка объектов внутри оценочной группы. Для определения кадастровой стоимости методом массовой оценки УПКС умножается на площадь недвижимого объекта.

В приложении В представлены расчеты налога на основании кадастровой стоимости по действующей методике. Для наглядности приведем пример расчета одного объекта недвижимости (табл. 15).

Таблица 15 – Исходные данные для расчета налога на имущество физических лиц

Площадь, м ²	Адрес	УПКС	Кадастровая стоимость
40,1	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 42, кв. 22	38 127,56	1 528 915,16

Представленный объект недвижимости – квартира, то есть необходимо для начала произвести налоговый вычет в размере 20 м²:

1) $40,1 - 20 = 20,1 \text{ м}^2$, то есть налогообложению подлежит именно такая площадь данной квартиры;

2) $20,1 * 38\ 127,56 = 766\ 364$ руб., стоимость квартиры, подлежащая налогообложению; кадастровая стоимость квартиры находится в диапазоне до 10 млн рублей (включительно), поэтому возьмем налоговую ставку в размере 0,1%.

3) $766\ 364 * 0,3\ \% = 2\ 299,092$ руб., налог, подлежащий уплате на основании кадастровой стоимости.

По аналогичному принципу произведены расчеты и для других объектов недвижимости.

Теперь стоит привести примерные расчеты величины налога на имущество физических лиц (объект жилой недвижимости) в соответствии с предложенной методикой. Для адекватного сопоставления результатов рассчитаем налог по предложенной методике для той же самой квартиры. Только возьмем значение по средней рыночной стоимости, допуская, что квартира обладает всеми параметрами, которые соответствуют значению поправочных коэффициентов на уровне 1, а также всеми видами благоустройств. Понижающий коэффициент с учетом недостаточной степени развитости рынка недвижимости примем в размере 0,6.

Таблица 16 – Налог на квартиру, рассчитанный по предложенной методике

1. Средняя рыночная цена за м ² , руб.	52 984,16
---	-----------

2. Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, руб.	1 064 981,62
3. Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади и понижающим коэффициентом, руб. (п.2*0,6)	638 988,97
4. Величина налога при ставке 0,3 %, руб.	1916,97

Приведенные в таблице 16 расчеты показывают незначительное превышение величины налога (в районе 6-7 %), рассчитанного по предложенной методике. Однако необходимо принять во внимание то, что в таблице взята однокомнатная квартира, включающая а себя все виды благоустройства. Основные рыночные факторы, заложенные в предлагаемую методику, были оценены по максимальным значениям. Это означает, что получены максимально возможные размеры налогов на квартиры, тогда как на самом деле большинство квартир не могут быть оценены по максимальным показателям.

Далее уместно рассчитать величину налога для выбранной однокомнатной квартиры по второму варианту. Принять во внимание стоит следующие допущения:

- 1) квартира располагаются в районе, где есть только магистрали и остановки общественного транспорта, а также продуктовые магазины
- 2) квартира располагается в панельном доме;
- 3) квартира в многоквартирном доме 2011 года постройки;
- 4) квартира располагается на первых этажах;
- 5) квартира имеет все виды благоустройств.

Исходя из выбранных параметров жилья, присвоим следующие поправочные коэффициенты: (1) местоположение – 0,6; (2) материал стен – 0,9; (3) год постройки – 1; (4) этаж – 0,9; (5) благоустройство – 1.

Рассчитаем налог для данной квартиры по предложенной методике (см. табл. 17).

Таблица 17 – Налог на квартиры, рассчитанный по авторской методике с учетом поправочных коэффициентов

1. Средняя рыночная цена за м ² ,руб.	52 984,16
2. Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, руб.	1 064 981,62
3. Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади, скорректированная на поправочные коэффициенты, руб. ((п.2) * 0,6 * 0,9 * 0,9)	517 581,067
4. Стоимость до налогообложения с учетом налогового вычета по площади поправочных коэффициентов, скорректированная на понижающий коэффициент, руб. ((п.3) * 0,6)	310 548,64
5. Величина налога при ставке 0,3 %, руб.	931,64

Итак, расчеты показывают, что скорректированная на наличие рыночных факторов, а также виды благоустройства недвижимости налогооблагаемая база сопутствует значительному сокращению размера налогов. В этом проявляется социальный эффект предложений. В рассмотренном выше примере налог на имущество физических лиц (объектов жилой недвижимости) оказался снижен в среднем на 40 %. Адекватное снижение налогового бремени улучшит материальное благосостояние семей, сократит социальную напряженность в обществе и будет способствовать росту лояльности граждан в отношении перехода на кадастровую стоимость.

Кроме того, при расчете налогов по предложенной методике будет выполнена одна из главных задач проводимой реформы налогообложения – налогооблагаемая база будет максимально приближена к рыночной стоимости жилой недвижимости, и появится возможность гибко реагировать при проведении кадастровой оценки на изменение ключевых ценообразующих факторов.

Предложенная методика оценки объектов жилой недвижимости в целях налогообложения обладает рядом преимуществ. В условиях формирования рыночной экономики и, в частности, рынка недвижимости важнее не стремиться к высокой точности моделей оценки, а обеспечить баланс точности моделей оценки, простоты расчетов и удобства администрирования соответствующих налогов. Важно обеспечить прозрачность и ясность методики

начисления налога для налогоплательщиков. Для этого ее положения должны находиться в открытом доступе, а принципы ее работы изложены простым и понятным языком, чтобы все заинтересованные лица имели представление о механизме расчета и величине кадастровой стоимости того или иного объекта недвижимости.

В методике предлагается учитывать требования не только повышения массы и уровня собираемости налогов, но и соблюдения принципа социальной справедливости. Для этого необходимо установить специальные понижающие коэффициенты, которые будут способствовать снижению налоговой нагрузки для наименее защищенных социальных слоев общества (пенсионеров, инвалидов, многодетных семей).

Для эффективного функционирования института оценки объектов жилой недвижимости в России необходимо реализовать ряд мероприятий по следующим направлениям:

- совершенствование нормативно-правовой базы государственной кадастровой оценки жилой недвижимости в направлении большей открытости и прозрачности системы оценки;
- улучшение информационного обеспечения процесса определения кадастровой оценки объектов жилой недвижимости (создание базы данных кадастровой оценки и накопление информации в ней для последующих процедур оценки);
- совершенствование методического и технического обеспечения контроля процесса кадастровой оценки жилой недвижимости;
- более четкая дифференциация ставки налога на жилую недвижимость в зависимости от ее рыночной стоимости;
- более глубокое теоретическое обоснование выбора методов проведения кадастровой оценки объектов жилой недвижимости (введение поправочных коэффициентов, отражающих основные характеристики объектов);
- обучение кадров, повышение квалификации и переподготовка

специалистов (при создании ГБУ необходимо ввести более строгие требования для работников, которые будут соответствовать квалификации действующих оценщиков)

В приложении Г представлены данные налога на имущество физических лиц, рассчитанного на основании кадастровой и инвентаризационной стоимостей. Стоит отметить, что методика является промежуточным звеном, которое могло бы быть учтено при полном переходе на налогообложение на основе кадастровой стоимости.

Доход города Красноярска увеличится не только за счет повышения налоговой базы, но и начисления налога на объекты, построенные после 1 января 2013 года. Собственники таких объектов сейчас и вовсе налог не платят, потому что не установлена их инвентаризационная стоимость.

Таблица 18 – Сравнение поступлений в бюджет г. Красноярска по налогу на имущество на физических лиц

Поступления в бюджет г. Красноярска по налогу на имущество физических лиц, исчисленного на основании		Увеличение поступлений в бюджет г. Красноярска при переходе на кадастровую стоимость, руб.
кадастровой стоимости, руб.	инвентаризационной стоимости, руб.	
50 392, 79	1511,79	48 881,00

На основании данных, приведенных в таблице 18, прослеживается весомая разница в доходных поступлениях. В Красноярском крае собираемость налога на имущество физических лиц в 2017 году составила 76 %, но при этом по Российской Федерации собираемость данного налога – 61 %. Показательным является то, что в 2014 году средняя собираемость налога на имущество по Российской Федерации составляла 73 %. Учитывая тот факт, что большинство регионов осуществили переход к расчету налога на имущество на основании кадастровой стоимости, то уменьшение собираемости можно связать с увеличением суммы налога.

Необходимо рассчитать поступления в бюджет г. Красноярска на основании предложенной методики. Для этого необходимо определить допущения по каждому объекту, взятому для анализа. В Приложении Д представлены расчеты налога на имущество физических лиц, исчисленного на основании предложенной методики. Стоит заметить тот факт, что были сделаны ряд допущений при расчете:

- в представленных объектах имеются все виды благоустройства;
- невозможно учесть количество объектов на одном собственнике, поэтому расчеты произведены с условием, что данный объект единственный находящийся в собственности;
- понижающий коэффициент был взят равным 0,6.

Таблица 19 – Поступления в бюджет г. Красноярска по налогу на имущество на основании кадастровой, инвентаризационной стоимостей и предложенной методики

Поступления в бюджет г. Красноярска по налогу на имущество физических лиц, исчисленного на основании		
кадастровой стоимости, руб.	инвентаризационной стоимости, руб.	предложенной методики, руб.
50 392, 79	1511,79	32 027,36

На основании проведенных расчетов (табл. 19) можно сделать вывод, что разработанная методика ослабит налоговую нагрузку. Поступления по налогу, на основании предложенной методики может увеличить собираемость налога на имущество физических лиц.

Таким образом, можно сделать вывод, что предложенная методика сможет решить проблему завышения кадастровой стоимости, уменьшит количество судебных разбирательств и ослабит налоговую нагрузку на налогоплательщиков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе работы был рассмотрен механизм кадастровой оценки и выявлены основные преобразования в данной сфере. Нормативно-правовое регулирование государственной кадастровой оценки в Российской Федерации претерпело ряд изменений, наиболее существенное из которых – создание ГБУ для государственной кадастровой оценки.

Начиная с 2020 года, налог на имущество будет рассчитываться на основании кадастровой стоимости, а не инвентаризационной. Часть регионов уже осуществила полный переход на налогообложение на основании кадастровой стоимости, но на территории Красноярского края данный переход еще не был осуществлен.

В результате были выявлены следующие проблемы в управлении процессом кадастровой оценки имущества:

- несовершенство нормативно-правой базы государственной кадастровой оценки;
- частое оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в судах.

Соответственно выявленным проблемам были предложены следующие пути решения. С 1 января 2017 года порядок государственной кадастровой оценки определен специальным законом – Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Закон № 237-ФЗ направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости и регулирует отношения, возникающие при проведении ГКО, в основе лежит создание специальных ГБУ, осуществляющих государственную кадастровую оценку, но для рационального функционирования необходимо доработать требования, которые будут предъявляться к работникам данного учреждения, а также к самому процессу оценки.

Для уменьшения числа оспариваний кадастровой стоимости из-за ее чрезмерного завышения выдвигается авторской методики, которая является

промежуточным звеном между налогообложением на основании инвентаризационной стоимости и на основании кадастровой стоимости.

Также в результате анализа нормативно-правовых актов вынесены следующие предложения по их совершенствованию: изменить некоторые пункты «Методических указаний о государственной кадастровой оценке», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 с целью улучшения процесса государственной кадастровой оценки.

Главной целью реформирования системы налогообложения недвижимости должно стать обеспечение баланса интересов государства (в части пополнения и укрепления доходной части местных бюджетов) и населения (в части недопущения непомерного роста налоговой нагрузки и долгов по уплате имущественных налогов). Важно понимать, что государство не нацелено на обеспечение доходов бюджета за счет простого увеличения налогов на имущество физических лиц, потому это может иметь серьезные негативные последствия в виде роста социальной напряженности, ухудшения качества жизни и материального положения населения, что значительно снизит эффективность проводимых реформ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бабаян К.Т., Гагай И.В. К вопросу о совершенствовании кадастровых работ, учета недвижимости и регистрации прав на нее/ К.Т. Бабаян, И.В. Гагай// Научный журнал КубГАУ - Scientific Journal of KubSAU. 2016. №117.
2. Безруков В.Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Электронный ресурс]: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. 153 с.
3. Бондарюк Т. В. Реформирование имущественного налогообложения в РФ: актуальные проблемы / Т. В. Бондарюк, Т. А. Петечел // Международный научно-исследовательский журнал. – 2015. – № 1(43) Часть 1. – С. 18-20
4. Бубнов Д. В. Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов [Электронный ресурс]: материалы IV Международной научно-практической интернет-конференции, 15 дек. 2012 г. – 15 февр. 2013 г. – Режим доступа: <http://federalbook.ru/news/analytics/4.12.2012.html>
5. Васильев С.В. Кадастровая оценка объектов недвижимости для налогообложения / С.В. Васильев // Кадастровая оценка. – 2015. – № 1. – С. 31–34.
6. Гончаренко Л.И., Анашкин А.К. Налоговое администрирование: лучше быть, чем казаться/ Л.И. Гончаренко, А.К. Анашкин // Ваш налоговый адвокат. 2015. № 5. Сентябрь–октябрь
7. Горшенина О.А. Обеспечение финансовой устойчивости местных бюджетов в современных условиях / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://bujet.ru>
8. Григорьев В.В. К вопросу о создании государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости с целью ее налогообложения / В.В. Григорьев // Экономические стратегии. 2014. № 4. С. 52-57.

9. Григорьев В.В. Обоснование механизма управления государственной кадастровой оценкой недвижимости в Российской Федерации / В.В. Григорьев // Имущественные отношения. 2015. № 2. С. 101–105.
10. Гришанова О.А. Зависимость финансовой устойчивости муниципального образования от источников финансирования дефицита местного бюджета / О.А. Гришанова // Наука и экономика. – 2011. – № 2(6). – С. 80-86.
11. Данилова С.В., Максимов М.С. Повышение собираемости доходов бюджетов на муниципальном уровне // Молодой ученый. – 2014. – №4. – С. 496-500. / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/63/9876/>
12. Дементьев Д.В. Собираемость налогов - индикатор налогового администрирования // Финансовая аналитика: проблемы и решения 2016. №35 (317)./ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sobiraemost-nalogov-indikator-nalogovogo-administrirovaniya>
13. Деревенских, М.Н. Повышение роли имущественного налогообложения в формировании региональных бюджетов в Российской Федерации / М.Н. Деревенских// Финансы и кредит, 25. – № 5. – С. 41-50.
14. Заббарова О.А., Ярославская О.К. Введение налога на недвижимое имущество для физических лиц – проблемы и перспективы/ О.А. Заббарова, О.К. Ярославская // Управление экономическими системами №1(73),2015.-С.24
15. Землякова Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель : монография. — М. : РИОР: Инфра-М, 2014. — 357 с
16. Козин, П.А. Оспаривание кадастровой стоимости: спор хозяйствующих субъектов или инструмент совершенствования оценочной деятельности / П.А. Козин // Имущественные отношения РФ, 2015. – №12. – С. 14-19.
17. Консетова В.В. Адекватность кадастровой оценки рыночным реалиям, или как качественная оценка позволяет избежать масштабного снижения налоговых сборов в результате повального оспаривания кадастровой

стоимости/ В.В. Консетова // Информационный бюллетень «Российский оценщик». – 2015. – № 2 (126). – С. 6–12.

18. Куцури, Г.Н. Управление неналоговыми доходами муниципальных образований / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.uecs.ru/uecs-38>

19. Лобанова, Е.И. Кадастровая стоимость недвижимости как неотъемлемая часть общей системы стоимостной оценки имущества / Е.И. Лобанова // ГЕО-Сибирь-2013.– Т. 3, ч. 2. – с. 223-225.

20. Ломакина Е.А. Анализ доходов и расходов бюджета муниципального образования (на примере городского округа Лыткарино) // Интернет-журнал «Мир науки» 2015 №2 / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://mir-nauki.com/PDF/09EMN215.pdf>

21. Мазур Л.В., Есина Ю.В. Влияние малого бизнеса на формирование налоговых доходов местного бюджета // Научная электронная библиотека «КиберЛенинка»/ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-malogo-biz>

22. Мигашкина Е.С. Реформирование налога на имущество физических лиц и его влияние на доходы бюджета // Экономика. Налоги. Право. 2016. №1/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/reformirovanie-naloga-na-imuschestvo-fizicheskikh-lits-i-ego-vliyanie-na-dohody-byudzheta>

23. Мюльбах Л.П. Совершенствование методов определения кадастровой стоимости недвижимости для целей налогообложения. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ-378, 2017. – 129 с

24. Нейман Е. И. «Кадастровые страдания», Или к вопросу о методологии и организации работ по определению базы налогообложения недвижимости. / Е. И. Нейман // Международный научно-исследовательский журнал. – 2017.

25. Нелюбина М.С. Влияние уровня развития малого предпринимательства на доходную составляющую местных бюджетов / М.С. Нелюбина // Современные научные исследования и инновации. 2013. № 5

26. Нови И.Н. Повышение эффективности управления объектами недвижимости муниципальных образований на основе государственной кадастровой оценки / И.Н. Нови // Вестник ТИУиЭ. 2016. №2 (24).
27. Печенкина В.В., Лялина Е.Е. Проблема формирования бюджетов муниципальных образований и оценка их самодостаточности // Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problema-formirovan>
28. Пронина Л.И. О разграничении налоговых полномочий и увеличении налоговых доходов местных бюджетов / Л.И. Пронина // Финансы, 2011. – №5. – С. 33-34.
29. Пылаева, А.В. Проблемы классификации объектов для целей кадастровой оценки и налогообложения недвижимости /А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика, 2011. – № 8. – С. 31-33.
30. Пылаева А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. 130 с.
31. Романченко О. В., Покидышева Ю. В. Перспективы внешнеэкономического развития северных морских портов на примере портов Ненецкого автономного округа / О. В. Романченко// Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Сер. 1: Экономика и управление. 2014. № 5. С. 33-34
32. Соколова, Л.Г. Эффективность государственного и муниципального управления/ Л.Г. Соколова // Журнал «Известия Иркутской государственной экономической академии». – 2015.– № 6.– С. 11– 14.
33. Сорокин А.С. Исследование зависимости доходов региональных бюджетов Республики Казахстан от развития малого бизнеса // Интернет-журнал «Наукovedение» Том 7, №2 (2015) / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/147EVN215.pdf>
34. Сорокина Т.В. Оценка финансово-бюджетной устойчивости муниципальных образований / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://com-nauka.isea.ru/files/s3/21>
35. Степанова О.Б. Кадастровая оценка как информационная основа эффективного регулирования земельных платежей в регионе. Анализ

результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Оренбургской области / О.Б. Степанова // Вестник ОГУ. 2014. №14 (175).

36. Тимошенко В.А. Эффективность налогового администрирования и пути ее повышения // Налоговые известия Саратовской губернии. 2011. / [Электронный ресурс] – Режим доступа: // <http://www.oricon-s.ru/magazine/jeffekti/>

37. Тишкина Л.Е. Укрепление доходной базы местных бюджетов / Л.Е. Тишкина // Финансы. - 2016. - № 9. – С. 22 – 31.

38. Устинов А. Г. Кадастровая стоимость: новые правила решения старых проблем // Юринвест / [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://yurinvest.ru/publikacii/kadaastrovaya_stoimost

39. Федотова М.А., Григорьев В.В. Кадастровая стоимость: 8 проблем оспаривания кадастровой стоимости и 8 мероприятий для их решения/ М.А. Федотова, В.В. Григорьев// Имущественные отношения. 2014. № 11. С. 40–45

40. Харебов Е.Ю., Битиева М.Г. Регулирующая роль безвозмездных поступлений в бюджеты дотационных регионов // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. / [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.science-education.ru/ru/article/>

41. Шевченко И.К. Реформирование системы межбюджетных отношений: целевое и нецелевое финансирование социально-экономического развития региона / [Электронный ресурс] – Режим доступа: file:///C:/Users/user/Downloads/-files-2013.4-2887-shevchenko2013_4.pdf .

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Результаты оспаривания кадастровой стоимости и ее отклонение от рыночной (миллионов рублей)

Таблица А.1 – Результаты оспаривания кадастровой стоимости и ее отклонение от рыночной, млн руб.

Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость	Отклонение (в %)
4597141,24	2463000	46,42
32235530	9364564	70,95
8020253	2925000	63,53
2412657,4	1419890	41,15
5643432,8	3759000	33,39
17534140,6	4560000	73,99
30313388,7	10552001	65,19
110524536	36323000	67,14
5562600	1142000	79,47
27362736	1084300	96,04
13681368	721300	94,73
26019883,4	8174885	68,58
5892553,26	2046528	65,27
26019883,4	8174885	68,58
20533942,2	7312000	64,39
41704649,8	9991000	76,04
10720697	2520000	76,49
17350227,9	7791000	55,10
61218139,6	21284000	65,23
94770342,5	13604100	85,65
11702205	2151200	81,62
7260427,03	1214500	83,27
7043675,08	1394200	80,21
6567097,2	1523000	76,81
13588104,4	1962000	85,56
45376142,3	10600000	76,64
21230196,9	6275000	70,44
7433000,04	2159000	70,95
38461232	6040000	84,30
83475119	27572000	66,97

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Кадастровая и рыночная стоимости квартир города Красноярск

Таблица Б.1 – Кадастровая и рыночная стоимости квартир г. Красноярск

Адрес	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость
1. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 42, кв. 22	1528915,16	1534947,8
2. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, д.5, кв.1	1294825,4	1700000
3. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Попова, д. 10, кв. 24	1349912,57	1750000
4. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, д. 16, кв.218	3213764,08	4600000
5. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мирошниченко, д. 1, кв. 60	2447884,91	3900000
6. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. ба, кв. 106	3278682,84	4500000
7. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. ба, кв. 50	1813427,46	2050000
8. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6А, кв. 53	1836742,97	2100000
9. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Крупской, д. 40, кв. 62	1876970,4	2300000
10. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Высотная, д.11, кв.21, комната 1	523166,98	650000
11. Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул. 2-ая Хабаровская, д.12, кв.50	1234814,15	1555000
12. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Баумана, д. 20а, кв. 11	2302802,5	3250000
13. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладю Кецховели, д. 75А, кв. 138	2367833,62	3000000
14. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Копылова, д. 76, кв. 84	2748263,19	3600000
15. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладю Кецховели, д. 71, кв. 64	2779741,64	3600000
16. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новосибирская, д. 39А, кв. 124	2618753,03	3400000
17. Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Михаила Годенко, д.6, кв.175	1419674,75	3050000
18. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 132	3412515,6	5150000

Окончание Приложения Б

19. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 104	3393804,63	5000000
20. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 75Б, кв.188	2872508,07	3350000
21. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бабушкина, д. 41Д, кв. 141	2251419	2900000
22. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бебеля, д.28, кв.2	1018914,89	2200000
23. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Чкалова, д. 41, кв. 93	1593605,09	2100000
24. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 2-я Огородная, 26, кв.1	3401894,69	5600000
25. Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дачная, д. 37, кв.42	5685346,59	7950000
26. Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Борисова, д.42, кв.9/1	811990,72	1500000
27. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 21, кв. 16	3146147,43	6135000
28. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 20А, кв. 60	5918251,5	13000000
29. Красноярский край, г. Красноярск, мкр. Академгородок, д. 15, кв. 50	2614753,31	4430000
30. Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 12а, корп. 1, кв. 54	3247125,9	4900000
31. Красноярский край, Октябрьский р-н, г Красноярск, ул Вильского, д 36, кв 26	944039,43	1450000

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Кадастровая стоимость объектов недвижимости и налог, рассчитанный на основании кадастровой стоимости

Таблица В.1 – Кадастровая стоимость объектов недвижимости и налог, рассчитанный на основании кадастровой стоимости

Назначение	Площадь, м ²	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб.	Налог, рассчитанный на основании кадастровой стоимости, руб.
Жилое помещение	40,1	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 42, кв. 22	1528915,16	38127,56	2 299,092
Жилое помещение	42,5	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, д.5, кв.1	1294825,4	30466,48	685,50
Жилое помещение	30,6	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Попова, д. 10, кв. 24	1349912,57	44114,79	467,62
Жилое помещение	80,4	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, д. 16, кв.218	3213764,08	39972,19	2 414,32
Жилое помещение	60,2	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мирошниченко, д. 1, кв. 60	2447884,91	40662,54	1 634,63
Жилое помещение	80,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6а, кв. 106	3278682,84	40932,37	2 460,04
Жилое помещение	40,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6а, кв. 50	1813427,46	45222,63	908,97
Жилое помещение	40,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6А, кв. 53	1836742,97	45128,82	934,17
Жилое помещение	42,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Крупской, д. 40, кв. 62	1876970,4	44583,62	985,30
Жилое помещение	13,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Высотная, д.11, кв.21, комната 1	523166,98	38187,37	141,29
Жилое помещение	29,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул. 2-ая Хабаровская, д.12, кв.50	1234814,15	42143,82	391,94

Продолжение Приложения В

Жилое помещение	65,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Баумана, д. 20а, кв. 11	2302802,5	35157,29	1 599,66
Жилое помещение	52,9	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 75А, кв. 138	2367833,62	44760,56	1 472,62
Жилое помещение	65,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Копылова, д. 76, кв. 84	2748263,19	41830,49	1 911,65
Жилое помещение	67,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 71, кв. 64	2779741,64	41426,85	1 951,20
Жилое помещение	61,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новосибирская, д. 39А, кв. 124	2618753,03	42581,35	1 767,13
Жилое помещение	50,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Михаила Годенко, д.6, кв.175	1419674,75	28224,15	855,19
Жилое помещение	79	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 132	3412515,6	43196,4	2 548,59
Жилое помещение	78,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 104	3393804,63	43233,18	2 529,14
Жилое помещение	66,5	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 75Б, кв.188	2872508,07	43195,61	2 008,60
Жилое помещение	51,3	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бабушкина, д. 41Д, кв. 141	2251419	43887,31	1 373,67
Жилое помещение	38,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бебеля, д.28, кв.2	1018914,89	26328,55	492,34
Жилое помещение	35,3	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Чкалова, д. 41, кв. 93	1593605,09	45144,62	690,71
Жилое помещение	93,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 2-я Огородная, 26, кв.1	3401894,69	36306,24	2 675,77
Жилое помещение	133,4	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дачная, д. 37, кв.42	5685346,59	42618,79	4 832,97
Жилое помещение	21,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Борисова, д.42, кв.9/1	811990,72	38121,63	49,56
Жилое помещение	81,8	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 21, кв. 16	3146147,43	38461,46	2 376,92

Окончание Приложения В

Жилое помещение	157,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 20А, кв. 60	5918251,5	37576,2	5 166,73
Жилое помещение	64,2	Красноярский край, г. Красноярск, мкр. Академгородок, д. 15, кв. 50	2614753,31	40728,24	1 800,19
Жилое помещение	80,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 12а, корп. 1, кв. 54	3247125,9	40237	2 442,39
Жилое помещение	21,3	Красноярский край, Октябрьский р-н, г. Красноярск, ул Вильского, д 36, кв 26	944039,43	44321,1	57,62

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Сумма налога на имущество физических лиц, рассчитанная на основании
кадастровой и инвентаризационной стоимостей

Таблица Г.1 – Сумма налога на имущество физических лиц, рассчитанная на основании кадастровой и инвентаризационной стоимостей

Назначение	Площадь, м ²	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Налог, рассчитанный на основании:		Разница между кадастровой и инвентаризац ионной
				кадастровой стоимости, руб.	инвентари зационной стоимости , руб.	
Жилое помещение	40,1	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 42, кв. 22	1528915,16	2 299,092	22,99	2276,1
Жилое помещение	42,5	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, д.5, кв.1	1294825,4	685,50	20,56	664,93
Жилое помещение	30,6	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Попова, д. 10, кв. 24	1349912,57	467,62	14,03	453,59
Жилое помещение	80,4	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, д. 16, кв.218	3213764,08	2 414,32	72,43	2 341,89
Жилое помещение	60,2	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мирошниченко, д. 1, кв. 60	2447884,91	1 634,63	49,04	1 585,60
Жилое помещение	80,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. ба, кв. 106	3278682,84	2 460,04	73,80	2 386,23
Жилое помещение	40,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. ба, кв. 50	1813427,46	908,97	27,27	881,71

Продолжение Приложения Г

Жилое помещение	40,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6А, кв. 53	1836742,97	934,17	28,02	906,14
Жилое помещение	42,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Крупской, д. 40, кв. 62	1876970,4	985,30	29,56	955,74
Жилое помещение	13,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул Высотная, д.11, кв.21, комната 1	523166,98	141,29	4,24	137,05
Жилое помещение	29,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул. 2- ая Хабаровская, д.12, кв.50	1234814,15	391,94	11,76	380,18
Жилое помещение	65,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Баумана, д. 20а, кв. 11	2302802,5	1 599,66	47,99	1 551,67
Жилое помещение	52,9	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 75А, кв. 138	2367833,62	1 472,62	44,18	1 428,44
Жилое помещение	65,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Копылова, д. 76, кв. 84	2748263,19	1 911,65	57,35	1 854,30
Жилое помещение	67,1	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 71, кв. 64	2779741,64	1 951,20	58,54	1 892,67
Жилое помещение	61,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новосибирская, д. 39А, кв. 124	2618753,03	1 767,13	53,01	1 714,11
Жилое помещение	50,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Михаила Годенко, д.6, кв.175	1419674,75	855,19	25,66	829,54
Жилое помещение	79	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 132	3412515,6	2 548,59	76,46	2 472,13

Продолжение Приложения Г

Жилое помещение	78,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 104	3393804,63	2 529,14	75,87	2 453,27
Жилое помещение	66,5	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 75Б, кв.188	2872508,07	2 008,60	60,26	1 948,34
Жилое помещение	51,3	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бабушкина, д. 41Д, кв. 141	2251419	1 373,67	41,21	1 332,46
Жилое помещение	38,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бебеля, д.28, кв.2	1018914,89	492,34	14,77	477,57
Жилое помещение	35,3	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Чкалова, д. 41, кв. 93	1593605,09	690,71	20,72	669,99
Жилое помещение	93,7	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 2-я Огородная, 26, кв.1	3401894,69	2 675,77	80,27	2 595,50
Жилое помещение	133,4	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дачная, д. 37, кв.42	5685346,59	4 832,97	144,99	4 687,98
Жилое помещение	21,3	Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Борисова, д.42, кв.9/1	811990,72	49,56	1,49	48,07
Жилое помещение	81,8	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 21, кв. 16	3146147,43	2 376,92	71,31	2 305,61
Жилое помещение	157,5	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 20А, кв. 60	5918251,5	5 166,73	155,00	5 011,73
Жилое помещение	64,2	Красноярский край, г. Красноярск, мкр. Академгородок, д. 15, кв. 50	2614753,31	1 800,19	54,01	1 746,18

Окончание Приложения Г

Жилое помещение	80,7	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, д. 12а, корп. 1, кв. 54	3247125,9	2 442,39	73,27	2 369,11
Жилое помещение	21,3	Красноярский край, Октябрьский р-н, г Красноярск, ул Вильского, д 36, кв 26	944039,43	57,62	1,73	55,89

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Налог, рассчитанный на основании предложенной методики

Таблица Д.1 – Налог, рассчитанный на основании предложенной методики

Адрес	Критерии (оценка критерия)	Площадь, м ²	Налог, рассчитанный на основании методики, руб.
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 42, кв. 22	Местоположение объекта (0,8:0,3;0,3;0,1;0,1), монолит(1); промежуточный этаж (1), год постройки 2017 (1); квартира имеет все виды благоустройств (1)	40,1	931,64
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, д.5, кв.1	Местоположение объекта (0,8:0,3;0,3;0,1;0,1); монолит (1), первый этаж (0,9); год постройки 2017 (1); квартира имеет все виды благоустройств (1)	42,5	583,10
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Попова, д. 10, кв. 24	Местоположение объекта (0,8:0,3;0,3;0,1;0,1); кирпич(1,1) ; год постройки 1975 (0,8); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	30,6	268,60
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Петра Словцова, д. 16, кв.218	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9) ; год постройки 1986 (0,8); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	80,4	1 565,30
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мирошниченко, д. 1, кв. 60	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич (1,1) ; год постройки 1989 (0,8); последний этаж (0,9); квартира имеет все виды благоустройств (1)	60,2	1 145,99
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. ба, кв. 106	Местоположение объекта (0,9:0,3;0,3;0,2;0,1); панель (0,9) ; год постройки 2004 (0,9); последний этаж (0,9) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	80,1	1 419,30

Продолжение Приложения Д

Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6а, кв. 50	Местоположение объекта (0,9;0,3;0,3;0,2;0,1); панель (0,9) ; год постройки 2004 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	40,1	527,41
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Вильского, д. 6А, кв. 53	Местоположение объекта (0,9 : 0,3;0,3;0,2;0,1); панель (0,9) ; год постройки 2004 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	40,7	543,16
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Крупской, д. 40, кв. 62	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич (1,1) ; год постройки 1986 (0,8);последний этаж (0,9); квартира имеет все виды благоустройств (1)	42,1	630,01
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Высотная, д.11, кв.21, комната 1	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич (1,1) ; год постройки 1966 (0,7);первый этаж (0,9); квартира имеет все виды благоустройств (1)	13,7	92,29
Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул. 2-ая Хабаровская, д.12, кв.50	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич (1,1) ; год постройки 1969 (0,7); промежуточные этажи (1);квартира имеет все виды благоустройств (1)	29,3	257,75
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Баумана, д. 20а, кв. 11	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич (1,1) ; год постройки 1956 (0,7); последний этаж (0,9);квартира имеет все виды благоустройств (1)	65,5	1 134,94
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, д. 75А, кв. 138	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); панель(0,9);год постройки 1992 (0,9); промежуточные этажи (1); квартира имеет все виды благоустройств (1)	52,9	959,20
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Копылова, д. 76, кв. 84	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); панель(0,9);год постройки 1988 (0,8); промежуточные этажи (1);квартира имеет все виды благоустройств (1)	65,7	1 184,34

Продолжение Приложения Д

Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ладо Кецовели, д. 71, кв. 64	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); панель(0,9); год постройки 1979 (0,8); промежуточные этажи (1);квартира имеет все виды благоустройств (1)	67,1	1 220,62
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Новосибирская, д. 39А, кв. 124	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич(1,1);год постройки 1983 (0,8); промежуточные этажи (1);квартира имеет все виды благоустройств (1)	61,5	1 314,50
Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Михаила Годенко, д.6, кв.175	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); кирпич(1,1);год постройки 2015 (1,0); промежуточные этажи (1);квартира имеет все виды благоустройств (1)	50,3	1 199,68
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 132	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9) ; год постройки 2004 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	79	1 720,15
Российская Федерация Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кравченко, д. 6, кв. 104	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9) ; год постройки 2004 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	78,5	1 705,57
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Свободный, д. 75Б, кв.188	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9) ; год постройки 1992 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	66,5	1 355,71
Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бабушкина, д. 41Д, кв. 141	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9) ; год постройки 2006 (0,9); промежуточные этажи (1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	51,3	912,55
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Бебеля, д.28, кв.2	Местоположение объекта (1:0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9); год постройки 1963 (0,7); первый этаж (0,9); квартира имеет все виды благоустройств (1)	38,7	381,64
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Чкалова, д. 41, кв. 93	Местоположение объекта (1 : 0,3;0,3;0,2;0,2); панель (0,9); год постройки 1999 (0,9); промежуточные этажи(1) ;квартира имеет все виды благоустройств (1)	35,3	446,07

Окончание Приложения Д

Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. 2-я Огородная, 26, кв.1	Местоположение объекта (0,9:0,3;0,3;0,2;0,1); кирпич(1,1);год постройки 2018 (1,0); первый этаж (0,9); квартира имеет все виды благоустройств (1)	93,7	2 363,60
Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дачная, д. 37, кв.42	Местоположение объекта (0,9:0,3;0,3;0,2;0,1); кирпич(1,1);год постройки 2011 (1,0); промежуточные этажи (1); квартира имеет все виды благоустройств (1)	133,4	4 040,89
Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Борисова, д.42, кв.9/1	Местоположение объекта (0,9:0,3;0,3;0,2;0,1); кирпич(1,1);год постройки 2014 (1,0); промежуточные этажи (1); квартира имеет все виды благоустройств (1)	21,3	46,32

35

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Е.В. Зандер

подпись инициалы, фамилия

« 15 » 06 20 18 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

**Совершенствование процесса управления государственной кадастровой
оценкой недвижимости и земельных участков**

38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 «Региональное управление»

Руководитель

Е.В. Лобкова 15.06.18

подпись, дата

доцент, канд. экон. наук

должность, ученая степень

Е.В. Лобкова

инициалы, фамилия

Выпускник

Л.Э. Ольвина 15.06.18

подпись, дата

Л.Э. Ольвина

инициалы, фамилия

Красноярск 2018