

УДК 349.4

## ФОРМА РЕШЕНИЯ ВОПРОСОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### FORM OF ADDRESS DETERMINING THE VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS BRIDGE

#### **Анисимова Любовь Константиновна**

кандидат экономических наук,  
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
alk\_mino@mail.ru

#### **Поченикина Евгения Константиновна**

студент-магистрант кафедры кадастра и  
геоинженерии,  
Кубанский государственный  
технологический университет  
e\_pochenikina@yahoo.com

**Аннотация.** Данная статья посвящена проблемам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, налог, стоимость объектов недвижимости.

#### **Anisimova Lyubov Konstantinovna**

Ph. D., Associate Professor of  
inventory and geo-engineering,  
Kuban State University of Technology  
alk\_mino@mail.ru

#### **Pochenikina Evgenia Konstantinovna,**

postgraduate of inventory  
and geo-engineering  
Kuban State University of Technology  
e\_pochenikina@yahoo.com

**Annotation.** This article deals with the problems of determining the cadastral value of real estate.

**Keywords:** cadastral value, tax, the cost of real estate.

Необходимость проведения оценки не подвергается сомнению, однако суды рассматривают огромное количество споров, связанных с оценкой, среди которых значительную долю представляют дела по кадастровой оценке.

В целом все споры, связанные с определением кадастровой стоимости характеризовались слабой правовой урегулированностью материальных правоотношений и противоречивостью сложившейся судебной практики.

Причины недовольства кроются в интересах лиц, вовлеченных в результаты кадастровой оценки объектов недвижимости, существенным из которых являются уплата налогов. Круг лиц зависящих от этих данных практически все юридические и физические лица имеющие недвижимость на территории Российской Федерации, интерес которых состоит в установлении справедливой цены объектов недвижимости.

Созданная законодательная система исключает прямое участие заинтересованного субъекта в установлении стоимости своего имущества, допуская в последующем лишь обжалование принятых решений, что в корне неверно. Интерес государства лежит в плоскости сбора налогов с объектов недвижимости и их системном учете для иных целей. Как соблюсти баланс интересов субъектов и государства в целом? Путь давно придуман, в разных интерпретациях речь идет о рыночных методах, организованных на основе рыночной саморегуляции, при которой координация действий участников осуществляется государством, а именно законодательной и судебной властью непосредственно, а исполнительной только опосредованно, путем введения различных налогов, сборов, льгот и т.п. Это система, в которой только решения самих собственников, покупателей, поставщиков товаров и услуг определяют структуру распределения [1].

Предлагаемый способ (форма) решения вопросов, определения стоимости объектов недвижимости:

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с

другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения [2].

Владея объектом недвижимости, у субъекта возникает обязанность по уплате налога, в основе расчета которого лежит его стоимость. Государство, посредством юридически значимых процедур, определяет (проверяет) сумму подлежащую уплате, для чего задействован значительный аппарат и несутся существенные затраты в виду сложности достижения результата. Бюрократичность, условная достоверность, конфликтность полученного результата, присутствие на каждом этапе коррупционной составляющей не могут отрицаться.

Меняем способ и форму:

1. За субъектом, владеющим недвижимостью закрепляется обязанность самостоятельно определять его стоимость, исходя из собственных интересов и ежегодно сообщать об этом путем подачи соответствующей декларации в государственный орган.

2. Государство регистрирует заявленную субъектом стоимость объекта недвижимости, производит его учет и размещение на информационных ресурсах.

3. Субъекты гражданских прав, признаваемые законодательством Российской Федерации, исходя из своих интересов, вправе выкупить объект недвижимости у собственника за цену, превышающую заявленную стоимость, а собственник обязан ее продать, с применением повышающих коэффициентов, например:

– Российская Федерация, ее субъекты, а также городские и сельские поселения и другие муниципальные образования — коэффициент 1,5;

– Юридические лица, физические лица — коэффициент 2.

На основании кратко изложенного предложения рассмотрим механизм действия:

Гражданин РФ (Смелый) имеет в собственности двухкомнатную квартиру 50 кв.м., которую он приобрел в 2010 году у застройщика за 2 000 000 рублей, а так же дачу, которую он приобрел в 2012 году расположенную на земельном участке 600 кв.м. с домиком 40 кв.м. за 500 000 рублей.

Ежегодно, например до 1 октября 2014 года, Смелый обязан подать в налоговый орган декларацию, в которой сообщает стоимость квартиры и дачи, и там же по установленной форме сообщает все сведения о данных объектах на 1 октября 2014 года, необходимые для учета данных объектов в государственных информационных ресурсах. Предположим, что в декларации в качестве стоимости Смелый оставил цены, за которые данная недвижимость приобреталась (2 000 000 и 500 000), соответственно с них был рассчитан и уплачен налог за 2015 год.

При составлении декларации Смелый, несет административную ответственность, только за сведения, предоставляемые для учета объектов в государственных информационных ресурсах. Заявляя о стоимости объектов Смелый учитывает, не только величину уплачиваемых им налогов, но то обстоятельство, что в течение 2015 года он может принудительно лишиться данной недвижимости, заранее зная цену которую он в этом случае получит.

Если сосед по квартире решит в 2015 году расширить свои владения за счет квартиры Смелого, то ему останется лишь сделать нотариально заверенную оферту, которую посредством нотариуса направить на указанный в декларации адрес. У Смелого в силу закона возникает обязанность продать свою квартиру за 4 000 000 рублей. Переход права собственности квартиры Смелого новому владельцу гарантируется государством посредством юридически значимых процедур.

Если муниципалитет решит изъять для собственных нужд в 2015 году дачу Смелого (на строительство дороги) то он либо согласится на новый земельный участок (предложенная альтернатива), а в случае отказа получит за дачу 750 000 рублей.

Рассмотрим действие данного механизма на примере предприятия:

Фирма «Смелый» имеет в собственности производственную базу, расположенную на земельном участке 10 000 кв. м. и капитальным производственным корпусом в 1000 кв. м., которую сами оценивают в 10 000 000 рублей. Фирма «Смелый» до 1 ок-

тября 2014 года подает в налоговый орган декларацию, в которой сообщает стоимость производственной базы, и там же по установленной форме сообщает все сведения о данном объекте на 1 октября 2014 года и, исходя из стоимости производственной базы рассчитывается и уплачивается налог за 2015 год. Одновременно фирма «Смелый» понимает, что любой конкурент, либо лицо, заинтересованное в данном земельном участке или производственной площадке, в силу закона может купить производственную базу в течение 2015 года за 20 000 000 рублей.

Что дает данный механизм нововведения?

При данных обстоятельствах задействован механизм личной заинтересованности каждого субъекта в установлении цены на его объекты недвижимости. Все противоречия разрешаются самим собственником, поставленным в условия при которых каждый сам определяет перспективу, в то время как государство ежегодно бесплатно получает самую достоверную информацию обо всех объектах недвижимости, а анализ ситуации за нескольких лет позволит делать самые точные выводы и прогнозы.

Резко повышается собираемость налогов, инвестиционная и деловая активность всех слоев общества, прекращаются споры о стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения, а так же при изъятии для государственных и муниципальных нужд.

Единожды юридически оформленный механизм позволит внести на постоянной основе предсказуемость во взаимоотношения в такой важной сфере как недвижимость. Пока государство демонстрирует «шараханье» в зависимости от возникающих задач. В качестве примеров можно привести изъятие земельных участков в Сочи, в целях размещения олимпийских объектов федерального значения, прекращение прав на земельные участки под трассы прохождения четвертого транспортного кольца в Москве, строительство центральной кольцевой автодороги в Московской области, трасса Москва — Санкт-Петербург; а также реализация различных девелоперских проектов на муниципальной земле.

Предлагаемый новый механизм ценообразования и взаимодействия упрощает все процедуры, делает их понятными и предсказуемыми, ликвидирует споры и недоброжелательства участников процесса, полностью ликвидирует коррупцию и обеспечивает прозрачность в данной сфере, а так же решает ряд других проблем.

### **Литература:**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. Закон Рос. Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.

### **References:**

1. On appraisal activities in the Russian Federation: Feder. Law of Rus. Federation of 29.07.1998 № 135-FZ
2. The Constitution of the Russian Federation: adopted by popular vote, 12.12.1993.