А.В. Осенняя, А.М. Середин,
И.В. Будагов, Б.А. Хахук, Л.К. Анисимова,
А.А. Кушу, Д.А. Гура, М.А. Пастухов

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА КАК ОСНОВА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Кубанский государственный технологический университет»

А.В. Осенняя, А.М. Середин,
И.В. Будагов, Б.А. Хахук, Л.К. Анисимова,
А.А. Кушу, Д.А. Гура, М.А. Пастухов

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА КАК ОСНОВА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Монография

Краснодар
2017

УДК 336.226.212.1
ББК 62.22
К 13

Рецензенты:
***Э.В. Кравченко**, канд. техн. наук, доц. кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «КубГТУ»*
***И.В. Рунов**, директор южного филиала ОАО «Госземкадастрсъемка» ВИСХАГИ*

К13 **Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости** : монография / А.В. Осенняя, А.М. Середин, И.В. Будагов, Б.А. Хахук, Л.К. Анисимова, А.А. Кушу, Д.А. Гура, М.А. Пастухов. – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2017. – 144 с.

ISBN 978-5-91718-526-2

Представлены теоретические и методологические подходы к оценке и налогообложению недвижимости; современная система кадастрово-оценочных работ и особенности системы оспаривания; разработана методика кадастровой оценки земель населенных пунктов и проведена ее апробация на материалах Краснодарского края; представлены перспективы введения единого налога на недвижимость

Монография предназначена для обучения студентов направлений подготовки 21.03.02, 21.04.02 Землеустройство и кадастры, аспирантов, научных сотрудников, а также специалистов в области экономики землепользования, землеустройства и кадастров.

Ил. 19. Табл. 14. Библ. 115.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016

ББК 65.22
УДК 336.226.212.1

ISBN 978-5-91718-526-2

© А.В. Осенняя, 2017
© А.М. Середин, 2017
© И.В. Будагов, 2017
© Б.А. Хахук, 2017
© Л.К. Анисимова, 2017
© А.А. Кушу, 2017
© Д.А. Гура, 2017
© М.А. Пастухов, 2017
© ООО «Издательский Дом – Юг», 2017

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 5

Глава 1
Теоретические и методологические подходы к оценке и налогообложению недвижимости 7

1.1 Эволюция исследовательских подходов к оценке объектов недвижимости 7

1.2 Развитие системы налогообложения объектов недвижимости в России 13

1.3 Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах 24

Глава 2
Современная система кадастрово-оценочных работ в России 34

2.1 Анализ законодательной и нормативно-правовой базы по вопросу кадастровой оценки объектов недвижимости 34

2.2 Общий алгоритм кадастровой оценки объектов недвижимости 41

Глава 3
Характеристика муниципального образования г. Краснодар 52

Глава 4
Система оспаривания результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости в Краснодарском крае 62

4.1 Особенности оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 62

4.2 Особенности оспаривания результатов кадастровой оценки объектов недвижимости в суде 66

Глава 5
Разработка методики определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на примере земель населенных пунктов 71

Глава 6
Апробация методики определения кадастровой стоимости объектов недвижимости земель населенных пунктов на примере МО г. Краснодар 81

Глава 7
Перспективы введения единого налога на недвижимость 108
7.1 Единый недвижимый комплекс как попытка введения в гражданский оборот единого недвижимого объекта 108
7.2 Кадастровая оценка единого недвижимого комплекса 113
7.3 Эксперимент по введению единого налога на недвижимость в Великом Новгороде и Твери 118
7.4 Предложения по поводу введения единого налога на недвижимость в России 123

Заключение 127

Литература 129

ВВЕДЕНИЕ

Кадастровая оценка земель населенных пунктов является важнейшей процедурой в комплексе работ по подготовке сведений для государственного кадастра объектов недвижимости, ее результаты определяют размер налоговых и арендных платежей, выкупной цены и т.д. Однако процесс и методика определения кадастровой стоимости имеют недостатки: невозможность учесть такое же количество характеристик объекта, как и при определении рыночной стоимости, уникальные характеристики объекта, необходимый набор ценообразующих факторов и пр. Как следствие, наблюдается тенденция частого пересмотра результатов, что связано с нежеланием граждан выплачивать несоразмерные налоги.

Несмотря на то, что проблемы адекватной оценки объектов недвижимости всегда находились в центре внимания, в современной научной литературе поднимаются ряд нерешенных до сих пор проблем в области методологии определения кадастровой оценки, стоящих перед субъектами государственного и муниципального управления, оказавших серьезное влияние на развитие налоговых отношений, нарастание конфликтов между государством, бизнесом и населением. Одна из них – отсутствие полных и актуальных сведений обо всех земельных участках, находящихся в границах территории страны. В настоящее время, несмотря на то, что в действующем законодательстве закреплена связь налогообложения и данных кадастра недвижимости, государственный кадастр недвижимости, как единый информационный ресурс, не содержит полную информацию обо всех земельных участках.

Процедура определения кадастровой стоимости находится в постоянной модернизации и реформации со стороны государства. С постоянной периодичностью выходят новые нормативные документы и методические указания, существенно меняющие данный процесс. Но, даже принимая в учет то, что в 2016 году проведены значимые реформы в сфере определения кадастровой стоимости, на сегодняшний день нет конкретной пошаговой ме-

тодики кадастрово-оценочных работ, есть лишь методические рекомендации. Проблема обостряется также в связи с введением в скором времени единого налога на недвижимость, который должен заменить земельный налог и налог на имущество.

Нами проведен анализ методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 г. № 358. На основании полученных результатов в рамках действующего законодательства в области кадастровой оценки нами разработана методика определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе определения градостроительной ценности земель, проведена ее апробация на территории Краснодарского края, а также осуществленная оценка предложенной методики и результатов апробации с точки зрения их соответствия существующим рыночным реалиям.