

УДК 336.226.212.1

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**



CADASTRAL VALUATION AND TAXATION OF REAL ESTATE

Ширалиева Софья Владимировна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет
Sonya08.11sh@gmail.com

Шалая Алина Алексеевна

студентка,
лаборант-исследователь,
Кубанский государственный технологический университет
Alinashalaya310303@mail.ru

Романова Татьяна Андреевна

старший преподаватель,
Кубанский государственный технологический университет
Romanovata23@yandex.ru

Фоменко Людмила Юрьевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет

Захарова Екатерина Сергеевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет
zaharovak130@gmail.com

Аннотация. Система кадастровой оценки и налогообложения недвижимости в Российской Федерации претерпевает ряд проблем, связанных с несоответствием кадастровой стоимости рыночной стоимости, низким качеством оценки, несовершенством законодательства и коррупцией. В работе анализируются действующие методы кадастровой оценки, влияние кадастровой стоимости на налоговые поступления, а также проблемы и перспективы развития системы. Реализация приведённых в статье мер позволит повысить качество системы кадастровой оценки в РФ, сделать ее более справедливой и эффективной, а также обеспечит снижение налоговой нагрузки на собственников недвижимости, стимулирование инвестиционной активности в сфере недвижимости и повышение доверия к системе кадастровой оценки со стороны граждан и бизнеса. Данная работа может быть использована для дальнейших исследований в области кадастровой оценки и налогообложения недвижимости, а также для разработки предложений по совершенствованию системы кадастровой оценки в РФ.

Ключевые слова: кадастровая оценка, налог на недвижимость, рыночная стоимость, законодательство, методика оценки, коррупция.

Shiraliyeva Sofya Vladimirovna

Student,
Kuban State Technological University
Sonya08.11sh@gmail.com

Shalaya Alina Alekseevna

Student,
Laboratory Researcher
Kuban State Technological University
Alinashalaya310303@mail.ru

Romanova Tatyana Andreevna

Senior Lecturer,
Kuban State Technological University
Romanovata23@yandex.ru

Fomenko Lyudmila Yurievna

Student,
Kuban State Technological University

Zakharova Ekaterina Sergeevna

Student,
Kuban State Technological University
zaharovak130@gmail.com

Annotation. The system of cadastral valuation and taxation of real estate in the Russian Federation is undergoing a number of problems related to the discrepancy between the cadastral value and the market value, poor valuation quality, imperfect legislation and corruption. The paper analyzes the current methods of cadastral valuation, the impact of cadastral value on tax revenues, as well as problems and prospects for the development of the system. The implementation of the measures described in the article will improve the quality of the cadastral valuation system in the Russian Federation, make it more fair and efficient, and also ensure a reduction in the tax burden on real estate owners, stimulate investment activity in the real estate sector and increase confidence in the cadastral valuation system from citizens and businesses. This work can be used for further research in the field of cadastral valuation and taxation of real estate, as well as for the development of proposals to improve the cadastral valuation system in the Russian Federation.

Keywords: cadastral valuation, real estate tax, market value, legislation, valuation methodology, corruption.

Система кадастровой оценки и налогообложения объектов недвижимости в Российской Федерации играет важную роль в формировании бюджетов

различных уровней власти, а также в обеспечении справедливого распределения налоговой нагрузки между собственниками недвижимости.

В настоящее время система кадастровой оценки подвергается критике со стороны ряда специалистов и собственников объектов недвижимости, которые указывают на несоответствие кадастровой стоимости рыночной стоимости объектов, низкое качество проведения кадастровой оценки, а также на наличие коррупционных схем в этой сфере [1–4].

В связи с этим исследование системы кадастровой оценки и ее влияния на налогообложение объектов недвижимости является актуальной задачей, решение которой позволит повысить эффективность налогообложения недвижимости, стимулировать инвестиционную активность в этой сфере, а также защитить права собственников недвижимости [4, 5].

Целью данного исследования является изучение системы кадастровой оценки и ее влияние на налогообложение объектов недвижимости в Российской Федерации.

Кадастровая оценка представляет собой определение рыночной стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения. Это важный инструмент, который обеспечивает поступление налогов в бюджеты различных уровней власти, служит индикатором рыночной стоимости объектов недвижимости и используется в различных справочных целях, например, при совершении сделок с недвижимостью, определении размера ущерба или предоставлении кредитов.

Существует два основных вида кадастровой оценки: массовая и индивидуальная. Массовая кадастровая оценка проводится в отношении групп однородных объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких субъектов Российской Федерации. Целью массовой оценки обычно является налогообложение. Индивидуальная кадастровая оценка проводится для конкретного объекта недвижимости и может быть использована в различных ситуациях, таких как сделки с недвижимостью, определение ущерба или предоставление кредитов [1, 6–9].

Процесс кадастровой оценки основывается на нескольких принципах. Во-первых, законность требует, чтобы все действия по оценке соответствовали действующему законодательству Российской Федерации. Во-вторых, обоснованность предполагает использование объективных данных о рыночной стоимости объектов недвижимости. Равноправие означает, что все объекты недвижимости должны оцениваться по единым методикам, а справедливость гарантирует, что кадастровая стоимость отражает реальную рыночную стоимость. Наконец, доступность информации позволяет всем заинтересованным лицам получить данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Система налогообложения недвижимости в Российской Федерации базируется на кадастровом принципе, где налог на недвижимость рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта. Физические лица обязаны уплачивать налог за жилые дома, квартиры, гаражи, машино-места, единые недвижимые комплексы, объекты незавершенного строительства и другие здания, строения, сооружения и помещения [10, 11]. Юридические лица уплачивают налог за все объекты недвижимости, кроме земельных участков, для которых земельный налог также рассчитывается исходя из кадастровой стоимости.

Субъектами кадастровой оценки являются федеральные и региональные органы власти. Российская Федерация в лице федеральных органов исполнительной власти отвечает за общую координацию и регулирование кадастровой оценки. Субъекты Российской Федерации через уполномоченные органы исполнительной власти осуществляют функции по проведению государственной кадастровой оценки на своем уровне. Эта многоуровневая система обеспечивает комплексный подход к оценке недвижимости, позволяя учитывать региональные особенности и потребности.

Объектами кадастровой оценки в России являются земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на территории страны [10, 12–14]. Земельные участки включают в себя сельскохозяйственные, промышленные и жилые земли, а объекты капитального строительства охватывают здания, сооружения и иные объекты недвижимости, которые могут быть использованы в различных сферах деятельности.

Процедура проведения государственной кадастровой оценки включает в себя следующие этапы:

1. Подготовительный этап: сбор и анализ информации об объектах недвижимости, определение даты оценки, выбор метода оценки.

2. Основной этап: проведение оценки объектов недвижимости, расчет кадастровой стоимости.

3. Заключительный этап: утверждение результатов государственной кадастровой оценки, внесение сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН.

Факторы, влияющие на влияние кадастровой оценки на налоговые поступления:

– Масштабы изменения кадастровой стоимости: чем больше изменения кадастровой стоимости, тем больше будет влияние на налоговые поступления.

– Структура налогооблагаемой базы.

– Экономическая ситуация в стране: например, в условиях экономического спада люди могут быть менее склонны к оспариванию результатов кадастровой оценки, даже если она завышена.

Действующая система кадастровой оценки в России сталкивается с несколькими проблемами. Несоответствие кадастровой стоимости рыночной является одной из главных. Кадастровая стоимость часто завышена, из-за использования устаревших данных и методических ошибок. Низкое качество оценки также приводит к несправедливым результатам и недовольству собственников [9, 15]. Законодательство в этой области нуждается в улучшении для более эффективного контроля и предотвращения коррупции. Перспективы развития включают совершенствование законодательства, повышение качества оценки с помощью современных методов и технологий, а также борьбу с коррупцией через ужесточение мер наказания и усиление контроля [2, 15].

Таким образом, система кадастровой оценки и налогообложения недвижимости в Российской Федерации играет важную роль в формировании бюджетов различных уровней власти, а также в обеспечении справедливого распределения налоговой нагрузки между собственниками недвижимости.

Литература

1. Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости в городских территориях / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, Б.А. Хахук, Н.О. Хашпакянц, В.В. Чемодуров // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2017. – Т. 13. – № 2. – С. 155–162.
2. Хахук Б.А. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости / Б.А. Хахук, В.Э. Титова, В.А. Шишкина; Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. – 2020. – С. 188–193.
3. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации / А.В. Осенняя, И.С. Грибкова, Б.А. Хахук, Т.А. Бацких, К.В. Воронова // Региональные геосистемы. – 2020. – Т. 44. – № 1. – С. 55–63.
4. Грибкова И.С. Применение возможностей ГИС для целей оценки недвижимости / И.С. Грибкова, М.А. Пастухов // В сборнике: Геодезия, картография, геоинформатика и кадастры. от идеи до внедрения. сборник материалов II международной научно-практической конференции. Санкт-Петербургская ассоциация геодезии и картографии. – 2017. – С. 431–437.
5. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости / И.В. Будагов, Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Д.А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2016. – № 3(185). – С. 201–206.
6. Будагов И.В. Анализ существующей системы налогообложения земельной ренты / И.В. Будагов, Э.В. Кравченко // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2016. – № 5. – С. 443–453.
7. Переход к единому налогообложению недвижимости в России (часть вторая) / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, Б.А. Хахук, Е.С. Бондаренко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2017. – № 4(210). – С. 139–144.
8. Осенняя А.В. К вопросу о введении единого налогообложения недвижимости в Российской Федерации / А.В. Осенняя, В.Э. Титова, В.А. Шишкина // В сборнике: Семьдесят третья всероссийская научно-техническая конференция : в 2-х ч. – Ярославль, 2020. – С. 1285–1287.

9. Грибкова И.С. Перспективы применения ГИС для оценки современного состояния использования территорий / И.С. Грибкова, Е.И. Морозова // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2017. – № 11. – С. 38–44.
10. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации / А.В. Осенняя, И.С. Грибкова, Б.А. Хахук, Т.А. Бацких, К.В. Воронова // Региональные геосистемы. – 2020. – Т. 44. – № 1. – С. 55–63.
11. Структура информации ГИС для кадастровой оценки недвижимости / А.В. Осенняя, И.С. Грибкова, А.А. Коломыцев, Н.М. Кирюникова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 6. – С. 394–401.
12. Осенняя А.В. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости на основе градостроительной ценности территории / А.В. Осенняя, Б.А. Хахук, А.А. Коломыцева // Вопросы региональной экономики. – 2018. – № 3(36). – С. 56–61.
12. Гура Д.А. Создание 3D кадастра объекта недвижимости для постановки на кадастровый учёт на примере железнодорожного вокзала Адлерского района г. Сочи / Д.А. Гура, Т.Э. Алкачев // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2015. – № 11. – С. 362–369.
13. Грибкова И.С. Проблемы внедрения единого государственного реестра недвижимости / И.С. Грибкова, А.А. Коломыцев, Н.О. Хашпакянц // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2019. – № 3. – С. 304–306.
14. Гура Т.А. Особенности ведения кадастра недвижимости в Германии / Т.А. Гура // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». – 2016. – № 12. – С. 195–202.
15. Титова В.Э. К вопросу о структуре договора подряда при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости / В.Э. Титова, В.С. Товкач // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2022. – № 4. – С. 243–246.

References

1. Mass and individual valuation of real estate in urban areas / A.V. Osennyyaya, I.V. Budagov, B.A. Khakhuk, N.O. Khashpakyants, V.V. Chemodurov // Economics of construction and urban economy. – 2017. – Vol. 13. – № 2. – P. 155–162.
2. Khakhuk B.A. Cadastral valuation as a basis for real estate taxation / B.A. Khakhuk, V.E. Titova, V.A. Shishkina; Responsible for the issue E.V. Yarotskaya // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on the materials of the II All-Russian scientific and practical conference. – 2020. – P. 188–193.
3. Application of geographic information systems in the cadastral valuation of real estate in the Russian Federation / A.V. Osennyyaya, I.S. Gribkova, B.A. Khakhuk, T.A. Batskikh, K.V. Voronova // Regional geosystems. – 2020. – Vol. 44. – № 1. – P. 55–63.
4. Gribkova I.S. Application of GIS capabilities for real estate valuation purposes / I.S. Gribkova, M.A. Pastukhov // In the collection: Geodesy, cartography, geoinformatics and cadastres. from idea to implementation. Collection of materials of the II international scientific and practical conference. St. Petersburg Association of Geodesy and Cartography. – 2017. – P. 431–437.
5. Evolution of research approaches to real estate valuation and taxation / I.V. Budagov, B.A. Khakhuk, A.A. Kushu, D.A. Gura // Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economy. – 2016. – № 3 (185). – P. 201–206.
6. Budagov I.V. Analysis of the existing system of land rent taxation / I.V. Budagov, E.V. Kravchenko // Electronic online polythematic journal «Scientific Works of KubSTU». – 2016. – № 5. – P. 443–453.
7. Transition to a single taxation of real estate in Russia (part two) / A.V. Osennyyaya, I.V. Budagov, B.A. Khakhuk, E.S. Bondarenko // Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economy. – 2017. – № 4(210). – P. 139–144.
8. Osennyyaya A.V. On the introduction of a single taxation of real estate in the Russian Federation / A.V. Osennyyaya, V.E. Titova, V.A. Shishkina // In the collection: Seventy-third all-Russian scientific and technical conference : in 2 parts. – Yaroslavl, 2020. – P. 1285–1287.
9. Gribkova I.S. Prospects for the application of GIS for assessing the current state of territorial use / I.S. Gribkova, E.I. Morozova // Electronic network polythematic journal «Scientific works of KubSTU». – 2017. – № 11. – P. 38–44.
10. Application of geographic information systems in the cadastral valuation of real estate in the Russian Federation / A.V. Osennyyaya, I.S. Gribkova, B.A. Khakhuk, T.A. Batskikh, K.V. Voronova // Regional geosystems. – 2020. – Vol. 44. – № 1. – P. 55–63.
11. The structure of GIS information for cadastral valuation of real estate / A.V. Osennyyaya, I.S. Gribkova, A.A. Kolomytsev, N.M. Kiryunikova // Land management, cadastre and land monitoring. – 2022. – № 6. – P. 394–401.

12. Osennyyaya A.V. Improving the methodology of cadastral valuation of real estate objects based on the urban development value of the territory / A.V. Osennyyaya, B.A. Khakhuk, A.A. Kolomytseva // Issues of regional economics. – 2018. – № 3(36). – P. 56–61.
13. Gribkova I.S. Problems of Implementation of a Unified State Register of Real Estate / I.S. Gribkova, A.A. Kolomytsev, N.O. Khashpakyants // Science. Technology. Technologies (Polytechnical Bulletin). – 2019. – № 3. – P. 304–306.
14. Gura T.A. Features of Maintaining a Real Estate Cadastre in Germany / T.A. Gura // Electronic Online Polythematic Journal «Scientific Works of KubSTU». – 2016. – № 12. – P. 195–202.
15. Титова В.Э. К вопросу о структуре договора подряда при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости / В.Э. Титова, В.С. Товкач // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2022. – № 4. – С. 243–246.