

УДК 336.221

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЮДЖЕТНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ В РОССИИ

¹Галузин Р.В., ²Крохмаль Л.А., ²Пузикова О.П.

¹Амурский региональный филиал АО «Россельхозбанк», Благовещенск, e-mail: referent@amur.rshb.ru;

²ФГБОУ ВО «Дальневосточный государственный аграрный университет», Благовещенск, e-mail: info@dalgau.ru

Работа посвящена выявлению проблем в области кадастровой оценки объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений. Существующие проблемы, связанные с введением нового порядка отражения стоимости объектов основных средств в бухгалтерском учете, и, как следствие, рост налоговой базы определяют необходимость разработки направлений совершенствования действующей системы кадастровой оценки. Исследованные изменения процедур кадастровой оценки объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений позволили определить усиление роли государства в сфере кадастровой оценки. Существенные изменения отмечены в признании налоговой базы объектов основных средств бюджетных образовательных учреждений в целях определения налога на имущество организаций. Новый порядок предполагает внесение изменений в бухгалтерский учет учреждений посредством признания кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве балансовой стоимости, что приведет к существенному увеличению налоговой базы при определении налога на имущество организаций и, как следствие, росту величины налога на имущество организаций. В качестве мер совершенствования кадастровой оценки объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений, было предложено введение коэффициента соотношения кадастровой и рыночной стоимости на уровне 0,7. Апробация предложенного метода позволила определить необходимость его внедрения в существующую практику кадастровой оценки с целью оптимизации нового порядка.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, налог на имущество, судебные споры

THE MAIN PROBLEMS OF CADASTRAL VALUATION OF BUDGETARY EDUCATIONAL INSTITUTIONS IN RUSSIA

¹Galuzin R.V., ²Krokhmal L.A., ²Puzikova O.P.

¹Amur regional branch of AO «Rosselkhozbank», Blagoveshchensk, e-mail: referent@amur.rshb.ru;

²Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Far Eastern State Agrarian University, Blagoveshchensk, e-mail: info@dalgau.ru

The study investigates the searching problems in sphere of property's cadastral valuation of budgetary educational institutions. Existing problems associated with the introduction of a new order of reflecting the value of fixed assets in accounting and, as a consequence, the growth of the tax base, determines the need to develop ways to improve the current cadastral valuation system. The investigated changes in the cadastral valuation procedures for real estate objects of budget educational institutions have made it possible to determine the strengthening of the role of the state in the sphere of cadastral valuation. Significant changes are noted in the recognition of the tax base of fixed assets of budget educational institutions for the purpose of determining the property tax of organizations. The new procedure involves making changes in the accounting records of institutions, by recognizing the cadastral value of real estate as a book value, which will lead to a significant increase in the tax base when determining the property tax of organizations, and as a result, an increase in the value of the property tax of organizations. As measures to improve the cadastral valuation of real estate objects of budget educational institutions, it was proposed to introduce a ratio of cadastral and market value at the level of 0.7. Approbation of the proposed method allowed to determine the necessity of its implementation in the existing practice of cadastral valuation in order to optimize the new order.

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, market price, property tax, litigation

Кадастровая оценка объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений в России осуществляется на основании Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» и призвана отражать рыночную стоимость объекта [9]. Кадастровая оценка имеет статус государственной, поэтому находится в исключительной компетенции государства и представляет собой процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по установленной законодательством Российской Федерации методике.

Методика проведения государственной кадастровой оценки представлена в приказе

Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 г. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Принятая методология кадастровой оценки определяет применение методов массовой оценки объектов недвижимости, которые заключаются в построении единых моделей определения кадастровой стоимости для групп объектов недвижимости [4]. Приказом Минэкономразвития России № 508 от 22.10.2010 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки “Определение кадастровой стоимости” (ФСО № 4) определена следующая последовательность действий

оценщика при определении кадастровой стоимости объекта: сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости; определение ценообразующих факторов объектов оценки; сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки; группировка объектов оценки; сбор рыночной информации; построение модели оценки; анализ качества модели оценки; расчет кадастровой стоимости; составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки [5].

Отметим, что ранее кадастровая оценка объектов недвижимости осуществлялась коммерческими организациями, одержавшими победу в конкурсе в формате тендера.

Введение нового порядка кадастровой оценки на основе Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. предусматривает передачу полномочий по проведению кадастровой оценки имущества государственным органам власти и формирование специального института государственных кадастровых оценщиков, деятельность которых строится на основе принципа массовой оценки. При отсутствии условий для использования этого принципа оценка осуществляется с использованием метода индивидуальной оценки, который не предусматривает выезд специалистов на объект оценки, а построен на использовании данных об оцениваемом объекте на основе Государственного кадастра недвижимости [9].

Основными негативными результатами введения и реализации нового порядка определения кадастровой стоимости для расчета налога на имущество организаций и физических лиц являются:

– существенное увеличение налоговой базы и, соответственно, величины налога на имущество (согласно сведениям, представленным в СМИ, в некоторых районах России кадастровая стоимость превышает рыночную в три раза) [8];

– рост судебных споров в отношении начисленного размера налога на имущество (в 2015 г. зарегистрировано около 7,5 тыс. споров в отношении оценки кадастровой стоимости) [7].

В настоящее время существует множество спорных вопросов в отношении кадастровой оценки объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений. Необходимость проведения кадастровой оценки в отношении объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений связана с принятием Приказа Минфина России № 256 от 31.12.2016 г. «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного

сектора “Основные средства”», предусматривающего изменения в учете и отчетности организаций госсектора с 1 января 2018 г. [3].

Пунктом 1.1.4 указанного стандарта регламентировано отражение в бухгалтерском учете объектов недвижимого имущества по их кадастровой стоимости, которая признается балансовой стоимостью. Балансовой стоимостью имущества является стоимость, по которой актив отражается в бухгалтерском балансе организации.

Таким образом, введение нового порядка отражения в бухгалтерском учете бюджетных учреждений стоимости основных средств с 01.01.2018 г., как ожидается, приведет к увеличению налогооблагаемой базы при определении величины налога на имущество и, как следствие, суммы самого налога. Для подтверждения нами проведен сравнительный анализ формирования налоговой базы на основе балансовой стоимости объектов недвижимости и их кадастровой стоимости в ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ».

Представленные сведения позволяют сделать вывод о существенном превышении кадастровой стоимости объектов недвижимости ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ» по состоянию на 01.01.2018 г. по сравнению с текущей балансовой стоимостью. Разница между балансовой стоимостью согласно действующему и новому порядкам отражения стоимости объектов недвижимости составляет 811 156,58 тыс. рублей. Это, в свою очередь, приводит к увеличению размера налога на имущество на сумму 17 845,44 тыс. рублей.

Можно предположить, что введение нового порядка отражения стоимости объектов недвижимости бюджетных образовательных учреждений на счетах бухгалтерского учета, приведет к существенному увеличению налога на имущество, а также росту судебных споров в отношении оценки кадастровой стоимости имущества. Указанные проблемы усиливаются на фоне положения Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. о механизме корректировки кадастровой стоимости с учетом конъюнктуры рынка недвижимости, который реализуется при существенном падении рынка недвижимости на 30 и более процентов [9]. Таким образом, при снижении конъюнктуры рынка менее чем на 30 процентов бюджетные учреждения будут вынуждены либо оплачивать необоснованно увеличенный налог, либо нести затраты по корректировке кадастровой стоимости путем определения рыночной стоимости в досудебном и судебном порядке. Все это существенно увеличивает финансовые риски, учитывая действие Постановления Правительства РФ от 26 июня 2015 г. № 640, согласно которому содержание имущества,

не используемого при реализации государственного задания, финансируется бюджетными учреждениями самостоятельно [2]. Кроме того, судебные иски приведут к существенному увеличению затрат бюджетов всех уровней бюджетной системы РФ.

В отечественной практике для решения проблем исследователи часто используют опыт зарубежных стран, которые имеют продолжительный опыт государственного регулирования в условиях рынка.

Зарубежные системы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости классифицируются на рыночные и нерыночные. Рыночные системы определения када-

стровой стоимости представлены системами, основанными на методологии массовой оценки кадастровой стоимости недвижимости, исходя из сложившихся фактических цен на объекты недвижимости на национальных рынках недвижимости. Нерыночные системы предполагают определение нормативной или фиксированной стоимости, которая устанавливается государством. Нерыночные системы кадастровой оценки применяются для кадастровой оценки объектов недвижимости, в отношении которых отсутствует гражданский оборот, рыночные данные об аналогичных сделках, а также возможность использовать метод массовой оценки [10].

Таблица 1

Сравнительный анализ формирования налоговой базы на основе балансовой стоимости объектов недвижимости и их кадастровой стоимости в ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ», тысяч рублей

Объекты недвижимости по состоянию на 01.07.2017 г.	Балансовая стоимость	Кадастровая стоимость с 01.01.2018 г.	Разница между кадастровой и балансовой стоимостью	Сумма налога на имущество в год с 01.01.2018 г.	Дополнительная сумма налога
Арочный склад	374,90	1372,41	997,51	30,19	21,95
Водопровод	1830,86	722,50	-1108,36	15,89	-24,38
Гараж	27024,92	11026,07	-15998,85	242,57	-351,97
Жилой дом 2-х квартирный	1284,57	2692,70	1408,14	59,24	30,98
Здания лабораторий	1215,88	765,49	-450,39	16,84	-9,91
Здание солярия с блоком питания	5970,59	7142,66	1172,07	157,14	25,79
Здание студенческого корпуса	4362,93	19048,33	14685,41	419,06	323,08
Здание учебного класса	687,80	3022,98	2335,18	66,51	51,37
Здание учебного корпуса	9651,13	15046,17	5395,04	331,02	118,69
Здание холодильной камеры	155,88	877,66	721,78	19,31	15,88
Кабельная электролиния	571,45	573,55	2,10	12,62	0,05
Канализация	596,44	2367,65	1771,21	52,09	38,97
Квартира № 54	1370,64	2524,27	1153,62	55,53	25,38
Коттеджи	6255,53	2330,64	-3924,88	51,27	-86,35
Мастерская	2582,46	2076,58	-505,88	45,68	-11,13
Наружная электролиния	322,64	706,12	383,48	15,53	8,44
Наружные сети водопровода	3749,90	920,14	-2829,76	20,24	-62,25
Общежития	279036,26	629598,69	350562,43	13851,17	7712,37
Площадка для учебного вождения	1068,69	1068,69	0,00	23,51	0,00
Помещение для теплосчетчиков	77,88	12,94	-64,94	0,28	-1,43
Пристройки к учебным корпусам	6160,12	27629,47	21469,36	607,85	472,33
Скважина на воду	26,08	26,08	0,00	0,57	0,00
Склад	3416,02	5987,26	2571,25	131,72	56,57
Спальный корпус	3624,53	4248,30	623,77	93,46	13,72
Столовая ОСЛ	748,54	1596,16	847,62	35,12	18,65
Теплотрасса	6991,46	813,16	-6178,30	17,89	-135,92
Трансформаторная подстанция	471,25	547,89	76,64	12,05	1,69
Учебные корпуса	427571,45	863612,78	436041,33	18999,48	9592,91
Всего	798 529,28	1 609 685,86	811 156,58	35 413,09	17 845,44

Источник: составлено авторами.

Таблица 2

Апробация внедрения коэффициента соотношения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости для бюджетных организаций РФ на примере ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ», тысяч рублей

Объекты недвижимости по состоянию на 01.07.2017 г.	Кадастровая стоимость с 01.01.2018 г.	Сумма налога на имущество в год с 01.01.2018 г.	Кадастровая стоимость с учетом коэффициента	Сумма налога на имущество с учетом рассчитанной кадастровой стоимости	Разница между величиной налогов
Арочный склад	1372,41	30,19	960,69	19,21	-10,98
Водопровод	722,50	15,89	505,75	10,12	-5,78
Гараж	11026,07	242,57	7718,25	154,36	-88,21
Жилой дом 2-квартирный	2692,70	59,24	1884,89	37,70	-21,54
Здания лабораторий	765,49	16,84	535,84	10,72	-6,12
Здание солярия с блоком питания	7142,66	157,14	4999,86	100,00	-57,14
Здание студенческого корпуса	19048,33	419,06	13333,83	266,68	-152,38
Здание учебного класса	3022,98	66,51	2116,09	42,32	-24,19
Здание учебного корпуса	15046,17	331,02	10532,32	210,65	-120,37
Здание холодильной камеры	877,66	19,31	614,36	12,29	-7,02
Кабельная электролиния	573,55	12,62	401,49	8,03	-4,59
Канализация	2367,65	52,09	1657,36	33,15	-18,94
Квартира № 54	2524,27	55,53	1766,99	35,34	-20,19
Коттеджи	2330,64	51,27	1631,45	32,63	-18,64
Мастерская	2076,58	45,68	1453,61	29,07	-16,61
Наружная электролиния	706,12	15,53	494,28	9,89	-5,64
Наружные сети водопровода	920,14	20,24	644,10	12,88	-7,36
Общежития	629598,69	13851,17	440719,08	8814,38	-5036,79
Площадка для учебного вождения	1068,69	23,51	748,08	14,96	-8,55
Помещение для теплосчетчиков	12,94	0,28	9,06	0,18	-0,10
Пристройки к учебным корпусам	27629,47	607,85	19340,63	386,81	-221,04
Скважина на воду	26,08	0,57	18,26	0,37	-0,20
Склад	5987,26	131,72	4191,08	83,82	-47,90
Спальный корпус	4248,30	93,46	2973,81	59,48	-33,98
Столовая ОСЛ	1596,16	35,12	1117,31	22,35	-12,77
Теплотрасса	813,16	17,89	569,21	11,38	-6,51
Трансформаторная подстанция	547,89	12,05	383,52	7,67	-4,38
Учебные корпуса	863612,78	18999,48	604528,95	12090,58	-6908,90
Всего	1 609 685,86	35 413,09	1126780,10	22535,60	-12877,49

И с т о ч н и к : составлено авторами.

Зарубежный опыт кадастровой оценки свидетельствует о том, что внедрение регистрационных и оценочных функций в рамках одного государственного органа управления позволяет получить значительный социально-экономический эффект. Таким образом, в ряде зарубежных стран, функции кадастровой оценки возложены на налоговых инспекторов, что позволяет упростить систему кадастровой оценки в целях налогообложения. Величина налога определяется в определенной пропорции к стоимости объектов недвижимости.

Во Франции вся совокупность объектов недвижимости разделена на восемь групп, к каждой из которых применяется собственная кадастровая стоимость единицы площади объекта, рассчитанная на основе годовой рентной стоимости в базовом году и увеличенная на ежегодно устанавливаемый коэффициент пересчета. В некоторых случаях используется стоимость продажи аналогичных объектов недвижимости [6].

В Великобритании в целях кадастровой оценки объектов недвижимости установлена шкала стоимости, рассчитываемая на

основе рентной стоимости, и к каждой позиции этой шкалы применяются собственные ставки. При применении административной стоимости объектов недвижимости (кадастровая или расчетная) используются коэффициенты оценки объектов [6].

Обзор зарубежной практики показывает, что уровень судебных споров в отношении оспаривания результатов кадастровой оценки за рубежом существенно ниже, чем в России, что объясняется простотой применяемой методики; наличием возможности ознакомиться с результатами кадастровой оценки до их утверждения; наличием разумной организационной системы управления всем процессом кадастровой оценки; высоким профессионализмом и компетенцией кадастровых инженеров.

В зарубежной практике принято считать, что кадастровая стоимость должна быть ниже рыночной стоимости объектов недвижимости, в связи с чем при определении кадастровой стоимости не должен учитываться принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (указанный принцип принимается во внимание при определении рыночной стоимости объектов недвижимости), что позволяет снизить уровень судебных исков по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Для бюджетных организаций такой подход оправдан именно тем, что позволяет учитывать социальную значимость таких организаций и связанную с этим невозможность учета принципа лучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Этот принцип может быть реализован коммерческими организациями, которые имеют возможность, в отличие от бюджетных организаций, самостоятельно принимать решение о продаже неиспользуемого имущества.

В целях совершенствования системы кадастровой оценки объектов недвижимости бюджетных организаций на территории Российской Федерации, мы предлагаем использовать зарубежный опыт кадастровой оценки земельных участков. В ряде зарубежных стран (Германия, Швеция, Норвегия и другие развитые страны) законодательно установлен коэффициент отношения кадастровой стоимости к рыночной (Германия указанный коэффициент составляет 0,6, в Швеции – 0,7, в Норвегии – 0,3) [1]. Этот опыт можно использовать при кадастровой оценке объектов недвижимости бюджетных организаций в Российской Федерации и установить указанный коэффициент, например, на уровне 0,7. Апробацию предложенного подхода мы

провели на примере ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ» (табл. 2).

Предложенная методика позволит снизить сумму налога на имущество организации, рассчитанного на основе данных о кадастровой стоимости и нового порядка определения налогообложения на 12 877,49 тыс. рублей. Увеличение налога в этом случае будет существенным образом сокращено для бюджетных организаций, кроме того, коэффициент корректировки может быть установлен и в другом размере.

Изложенный подход не только позволяет продолжить диалог о научном обосновании кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, но также решать вопросы эффективности использования бюджетных средств и экономического благополучия организаций, занятых реализацией социальных функций государства.

Список литературы

1. Григорьев В.В. О зарубежном опыте определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости / В.В. Григорьев // Слияния и поглощения. – 2014. – № 6. – С. 1–4.
2. О порядке формирования государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении федеральных государственных учреждений и финансового обеспечения выполнения государственного задания [Текст]: Постановление Правительства РФ от 26 июня 2015 г. № 640 // Собрание законодательства. – 2015. – № 28. – С. 4226.
3. Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и отчетности организаций государственного сектора» [Текст]: приказ Минфина России от 31 декабря 2016 г. № 256н // Российская газета. – 2017. – № 7259 (2 мая). – С. 1–57.
4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Текст]: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 226 от 12 мая 2017 г. // Российская газета. – 2017. – № 7278 (30 мая). – С. 1–135.
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4) [Текст]: приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 // Эксперт-кадастр. – 2010. – № 11. – С. 1–3.
6. Решетник В.Н. Международный опыт массовой оценки недвижимости для целей налогообложения / В.Н. Решетник // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 12 (135). – С. 25–28.
7. Россияне судятся за квартиры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/01/20_a_10485167.shtml (дата обращения: 23.09.2017).
8. Снижение кадастровой стоимости жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://kem.federalnoe.com/poleznaya_informaciya/article76.html (дата обращения: 14.09.2017).
9. О государственной кадастровой оценке [Текст]: Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504.
10. Федотова М.А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости // Собрание законодательства. – 2016. – № 28. – С. 4669.