

DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-6-73-80
УДК 336.228(045)
JEL H26, D46, E62



Проблемы достоверности кадастровой оценки на современном этапе

В.Ю. Сутягин^а, М.В. Беспалов^б,

Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, Тамбов, Россия

^а <https://orcid.org/0000-0002-3223-3875>

^б <https://orcid.org/0000-0001-7309-9062>

АННОТАЦИЯ

В статье освещены основные вопросы достоверности кадастровой оценки на современном этапе на примере Тамбовской области. Авторами рассматривается генезис развития института кадастровой оценки и те проблемы, которые он породил. В основе проблем кадастровой оценки лежат дисбалансы налоговой системы, связанные с тем, что имущественные и земельные налоги, одни из немногих реальных местных налогов. Это привело к тому, что проблема развития собственной налоговой базы местными властями решено посредством систематического завышения кадастровой стоимости. В статье анализируются частные проблемы кадастровой оценки, такие как процедурные аспекты и статистика оспаривания кадастровой, учет и выделение налога на добавленную стоимость в итоговом результате оценки, а также возникающие конфликты интересов региональных и федеральных властей.

Ключевые слова: кадастровая стоимость; рыночной стоимости; налог на добавленную стоимость; достоверность результатов

Для цитирования: Сутягин В.Ю., Беспалов М.В. Проблемы достоверности кадастровой оценки на современном этапе. *Учет. Анализ. Аудит.* 2018;5(6):73-80. DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-6-73-80

Current Problems of Cadastral Valuation Reliability

V. Yu. Sutyagin^a, M. V. Bespalov^b,

Tambov State University after G. R. Derzhavin, Tambov, Russia

^a <https://orcid.org/0000-0002-3223-3875>

^b <https://orcid.org/0000-0001-7309-9062>

ABSTRACT

The article deals with the current issues of cadastral valuation reliability on the example of Tambov region. The authors consider the genesis of development of cadastral valuation institute and the related matters. The problems of cadastral valuation result from the imbalance of the taxation system because property and land taxes are a few real local taxes. That is why local authorities solve the problem of the development of the local tax base by means of systematic overestimating cadastral value. In article analyses certain problems of cadastral valuation, such as procedural aspects and statistics of contesting cadastral valuation, accounting and singling out of a value added tax in the final result of valuation along with the arising conflicts of interest between the regional and federal authorities.

Keywords: cadastral value; market value; value added tax; reliability of results

For citation: Sutyagin V. Yu., Bespalov M. V. Current problems of cadastral valuation reliability. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Auditing.* 2018;5(6):73-80. (In Russ.). DOI: 10.26794/2408-9303-2018-5-6-73-80

ВВЕДЕНИЕ

В последние годы законодательство в сфере имущественных налогов претерпело существенные изменения. Первой ласточкой стало внедрение использования кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу в середине 2000-х гг. Так, в Тамбовской

области кадастровая стоимость стала использоваться в качестве налогооблагаемой базы еще с 01.01.2006 г.¹ В этом смысле вопросы кадастро-

¹ Десятое внеочередное заседание четвертого созыва. Решение от 09.11.2005 № 74 Тамбовской городской думы «Об установлении земельного налога на территории города Тамбова».

вой оценки земли являются актуальными уже достаточно давно [1].

Начиная с 01.01.2016 г. вступил в действие Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации», который изменил порядок исчисления налогооблагаемой базы при уплате НДФЛ при реализации недвижимости. Теперь налогооблагаемой базой стала большая из двух величин: цена продажи недвижимости или 70% от кадастровой стоимости². В целом такая ситуация не является чем-то уникальным и широко используется в некоторых странах ЕС (например, в Германии). Учитывая, что кадастровая стоимость имеет квазирыночную природу, такой подход позволяет решить проблему уклонения от уплаты НДФЛ при реализации недвижимости. Впрочем, остается открытым вопрос объективности кадастровой стоимости.

Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую налогового Кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» внесены изменения в налог на имущество физических лиц. Теперь в качестве налогооблагаемой базы стала использоваться кадастровая стоимость³. Есть правда одно послабление: переход всех субъектов на использование кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы должен осуществиться до 2020 г. Кроме того, переход к новой налогооблагаемой базе осуществляется постепенно. Базовая величина налога рассчитывается с коэффициентом 0,2; 0,4; 0,6; 0,8 и затем 1,0 (величина коэффициента увеличивается ежегодно). Отметим, что в настоящее время, учитывая проблемы с достоверностью кадастровой стоимости, принимается законопроект ограничивающий рост коэффициента на уровне 0,6.

Тот же закон установил, что в отношении некоторых видов недвижимого имущества организации, также как и физические лица должны использовать кадастровую стоимость в качестве налогооблагаемой базы. В частности, ст. 378.2 Налогового кодекса устанавливает, кадастровая стоимость используется

в качестве налогооблагаемой базы для следующей недвижимости⁴:

1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета».

Таким образом, 2014 г. стал своего рода налоговым Рубиконом, существенно изменив налоговое законодательство и завершив переход к новой эре кадастровой стоимости. Более того, кадастровая оценка затронула не только частный сектор. К примеру, с 01.01.2018 г. вступил в действие приказ Минфина России от 31.12.2016 № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Основные средства»». П. 58 приказа предписывает, «объекты недвижимого государственного (муниципального) имущества, которые соответствуют критериям признания объекта основных средств... отражаются при первом применении... по их кадастровой стоимости, которая признается балансовой стоимостью указанных объектов основных средств»⁵.

Таким образом, кадастровая стоимость заняла краеугольную роль в вопросах имущественных и налоговых вопросах.

² Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

³ Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую налогового Кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц».

⁴ Приказ Минфина России от 31.12.2016 № 257н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета для организаций государственного сектора „Основные средства“».

⁵ Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч. 2), утв. Федеральным законом от 05.08.2000 № 117-ФЗ.

МЕТОДЫ

В основе настоящего исследования лежит анализ действующей нормативно-правовой базы (включая кодексы, федеральные законы, подзаконные нормативно-правовые акты, а также официальные решения российских судов). Настоящее исследование базируется на логическом методе, а также методах анализа, синтеза, объединенных системным подходом. В своей информационной основе исследование базируется на данных Управления Росреестра по Тамбовской области, а также Тамбовских оценочных компаний.

РЕЗУЛЬТАТЫ

На сегодняшний день институту кадастровой оценки больше 10 лет и, казалось бы, все должно быть отлажено. При этом кадастровая стоимость изначально позиционировалась как квазирыночная. Последнее означает, что она рыночная по своей сути, хотя в методологическом плане есть определенные упрощения. Учитывая большие массивы недвижимости, определить рыночную стоимость индивидуально для каждого объекта с практической точки зрения невозможно, что собственно и породило кадастровую стоимость. Но несмотря на то, что со момента введения в действие института кадастровой стоимости прошло уже более 10 лет, с ее достоверностью до сих пор в многих регионах большие проблемы [2]. Как правило, под такой туманной формулировкой понимается банальное *завышение кадастровой стоимости*. Так, к примеру, в Тамбовской области среднее завышение кадастровой стоимости по действующей кадастровой оценке земель населенных пунктов составляет от 3 до 7 раз, а в отдельных муниципальных образованиях завышение доходило до 10–12 раз.

Подобная ситуация не является уникальной для Тамбовской области и характерно для большинства субъектов РФ (хотя, конечно, масштабы проблемы, конечно, везде индивидуальны). Надо сказать, что сложившаяся ситуация не является следствием только лишь низкой квалификации оценщиков (и других лиц, задействованных в проведении кадастровой оценки), хотя и здесь есть проблемы. Ключом к пониманию сложившейся ситуации, как видится, является специфика существующего налогового федерализма, при которой основные налоги закреплены за федеральным бюджетом. Напротив, земельный налог и налог на имущество физических лиц — одни из немногих, полностью закрепленных за местными бюджетами. Очевидно, что в такой ситуации для органов мест-

ного самоуправления указанные налоги — одни из немногих способов наполнения местных бюджетов.

Впрочем, в последние годы все заметнее слышен посыл федеральных властей по развитию собственной местной налогооблагаемой базы. Более того, все чаще используется практика со-финансирования региональных проектов, когда федеральный центр выделяет средства только, если региональными властями также изыскиваются определенные суммы. В этом смысле поставленная задача региональными и местными властями решена до нельзя просто: повышением кадастровой стоимости (при этом ставки налогов, как правило, находятся на максимально возможных уровнях).

Однако на первый взгляд все не так критично, ведь на законодательном уровне вопросы недостоверности кадастровой оценки, казалось бы, решены. Так, собственники недвижимости имеют легитимные способы пересмотра кадастровой стоимости — в частности, первоначально проведение кадастровой оценки осуществлялось в рамках Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Тем же законом ст. 24.18 (сейчас, а ранее ст. 24.19) определен механизм оспаривания кадастровой стоимости. То есть любое заинтересованное лицо может оспорить результаты кадастровой оценки в комиссии (при Росреестре) или суде⁶. При этом юридическим лицам вменяется соблюдение досудебного порядка — обращение в комиссию.

С 01.01.2017 г. вступил в действие Федеральный закон 03.07.2016 № 237-ФЗ. «О государственной кадастровой оценке» от Он изменил процедуру кадастровой оценки. Однако порядок оспаривания (ст. 22) в целом оставил без существенных изменений⁷.

В частности, оба закона указывают, что основаниями для пересмотра кадастровой стоимости являются:

- «недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость»⁸.

⁶ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

⁷ Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

⁸ Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)“» (ред. от 22.10.2010).

На практике главное основание — это оценка рыночной стоимости объекта недвижимости. Напомним, что кадастровая стоимость, по природе, является квазирыночной. Однако даже в определении кадастровой стоимости в законодательстве не так все просто. К примеру, до 2015 г. п. 3 ФСО 4 (являющийся подзаконным актом Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ») указывал: «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности»⁹. Обратим внимание, что в данном случае прямо указывается, что кадастровая стоимость — она же рыночная, определенная методами массовой оценки (а при невозможности, индивидуально для конкретного объекта недвижимости).

Тем не менее в 2015 г. были внесены изменения. Теперь п. 3 ФСО 4 звучит так: «Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости»¹⁰. При этом в самом законе начиная с 2014 г. указано: «Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 настоящего Федерального закона». Очевидно, произошло размытие понятия кадастровой стоимости. Если раньше под кадастровой стоимостью понималась рыночная стоимость (правда, определенная не индивидуально, а методами массовой оценки), то теперь вообще не понятно, что такое кадастровая стоимость.

Ясно, что она лишь определяется «на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости».

Принятые Методические указания о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, не внесли разъяснений. По сути, в дополнение к п. 3 ФСО 4 методические указания лишь дополняют: «Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости»¹¹. На самом деле этот вопрос не юридических оттенков, поскольку в новой (с 2015 г.) редакции кадастровая стоимость не является рыночной (да и вообще непонятно, что это такое). В такой ситуации возникает опасность, что может быть исключено такое основание оспаривания кадастровой стоимости как «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости» [3]. Тем более, что от отдельных депутатов подобные голоса уже слышны, поскольку, по их мнению, снижение кадастровой стоимости в результате оспариваний ее собственниками наносит ущерб бюджетам.

Так, 22 сентября 2017 г. на рассмотрение Государственной Думы вынесен законопроект «О внесении изменений в статью 22 ФЗ „О Государственной кадастровой оценке“». В случае принятия законопроекта единственным основанием пересмотра кадастровой стоимости в отношении квартир, земельных участков и общественно-деловой недвижимости останется «недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости». Но, с юридической точки зрения, такой законопроект, мягко скажем, противоречит Конституции РФ, поскольку лишает собственников такой недвижимости на судебную защиту. Кроме того, такая редакция закона подразумевает неравный объем прав у собственников квартир, земельных участков, общественно-деловых объектов и собственников иной недвижимости, что также является недопустимым.

Впрочем, неясным остается вопрос: почему недостоверность кадастровой оценки не наносится ли ущерб собственникам недвижимости? Однако даже если есть желание привести в соответствие кадастро-

⁹ Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)“» (ред. от 22.10.2010).

¹⁰ Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки „Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)“» (ред. от 22.06.2015).

¹¹ Методические указания о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

Таблица 1 / Table 1

**Статистика результатов исков об оспаривании результатов кадастровой оценки /
Statistics of meeting the claims contesting the results of cadastral valuation**

Год / Year	Требования истцов удовлетворены, (дел/%) / Plaintiffs' claims are met (cases/%)	Требования истцов не удовлетворены, (дел/%) / Plaintiffs' claims are not met (cases/%)	Дела находятся в рассмотрении на конец анализируемого периода, (дел/%) / Pending cases at the end of the period considered (cases/%)
2015	7240 / 76%	1556 / 16%	732 / 8%
2016	11 056 / 82%	1019 / 8%	1402 / 10%
2017	8164 / 52%	1016 / 6%	6637 / 42%

Источник / Source: разработано автором / developed by the author.

вую стоимость, ее оспаривание не такая простая задача. Во-первых, процедура оспаривания требует определенной юридической подготовки, особенно в случае оспаривания в судебном порядке. Во-вторых, процедура оспаривания сопряжена с существенными материальными затратами: проведение оценки рыночной стоимости, а также оплата государственной пошлины, услуг юриста, также, возможно, судебной экспертизы. На выходе оказывается, что даже пересмотр кадастровой стоимости стандартных шести соток обходится в несколько десятков тысяч. Но, несмотря ни на что количество исков постоянно растет. К примеру, по публикуемым данным Управления Росреестра по Тамбовской за 2015 г. в судах инициировано 9258 споров о величине кадастровой стоимости; за 2016 г. — 13477 исков; за 2017—15817 исков^{12,13,14}.

Наметившееся замедление рассмотрения дел в значительной степени связано с появлением новых типов дел об оспаривании результатов кадастровой стоимости объектов капитального строительства и необходимостью выработки судебной практики. Заметим, что в 2015–2016 гг. более ¾ всех исков были удовлетворены, а кадастровая стоимость была снижена до уровня рыночной. При этом с 2015 г. отмечается общая тенденция снижения количества отказов исков в удовлетворении. По всей видимости, рассмотрение оставшихся с 2017 г. исков приведет к результатам 2015–2016 гг.

В целом картина довольно безрадостная, поскольку даже по официальным данным Росреестра в более 80% инициированных судебных исков кадастровая стоимость завышена. Стоит обратить внимание еще на одну цифру: процент снижения кадастровой стоимости в результате инициированных исков^{15,16,17}.

¹² Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2015 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2015/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹³ Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2016 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2016/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹⁴ Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2017 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-2017/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹⁵ Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2015 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2015/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹⁶ Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2016 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2016/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹⁷ Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2017 г. Росреестр. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-2017/>

Таблица 2 / Table 2

Статистика снижения кадастровой стоимости / Statistics of decreasing cadastral value

Год / Year	Кадастровая стоимость до рассмотрения исков, млрд руб. / Cadastral value before considering the claims bln. rbls	Кадастровая стоимость после рассмотрения исков, млрд руб. / Cadastral value after considering the claims bln. rbls	Процент снижения кадастровой стоимости, % / Cadastral value percentage decrease, %
2015	1824	995	45,4%
2016	1756	938	46,6%
2017	1672	781	53,3%

Источник / Source: разработано автором / developed by the author.

Указанные цифры еще раз показывают, что за недостоверностью результатов скрывается обычное завышение кадастровой стоимости.

Еще одной проблемой стало больше с момента перехода налогообложения объектов капитального строительства от кадастровой стоимости: *учет в стоимости НДС*. Последнее еще больше усугубляет проблему достоверности кадастровой оценки. Дело в том, что ст. 146 Налогового кодекса безапелляционно указывает, что сделки с земельными участками не облагаются НДС земельных участков (а значит, не могут содержать в стоимости этот налог). В случае же объектов капитального строительства в стоимости может как включаться, так и исключаться НДС, что собственно и сформировало две противоположные точки зрения на вопрос отражения НДС при оценке рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости. На выходе кадастровая стоимость может быть дешевле или дороже на 18% в зависимости, учтен или исключен НДС в кадастровой (или рыночной при оспаривании) стоимости.

Процессуально этот вопрос не урегулирован, а, стало быть, однозначности до сих пор нет. С методологической точки зрения многие саморегулируемые организации оценщиков чаще всего рекомендуют оценщикам «для целей „оспаривания“ результатов определения кадастровой стоимости при определении рыночной стоимости ОКС величину НДС учитывать аналогично тому, как она была учтена при определении кадастровой стоимости соответствующего объекта оценки» (к примеру, Методические разъяснения по учету налога на добавленную стоимость при оценке рыночной стоимости объектов

капитального строительства в целях «оспаривания» МР-1/16 от 27.01.2016)¹⁸.

Дело в том, что в подавляющем большинстве оценка рыночной стоимости основана на методологии сравнительного и доходного подходов. И тот и другой подход опираются на предложения о продажах (арендах) аналогичной недвижимости. В подобной ситуации требуется проведение анализа на предмет наличия/отсутствия НДС в ценах аналогичных сделок. Однако чаще всего объявления о продажах/арендах не содержат указание на наличие/отсутствие НДС. Вместе с тем, в соответствии с постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2014 № 33, «...если в договоре нет прямого указания на то, что установленная в нем цена не включает в себя сумму налога [НДС] и иное не следует из обстоятельств, предшествующих заключению договора, или прочих условий договора, судам надлежит исходить из того, что предъявляемая покупателю продавцом сумма налога выделяется последним из указанной в договоре цены, для чего определяется расчетным методом»¹⁹. Иными словами, если цена не содержит указание на наличие или отсутствие НДС, то по умолчанию подразумевается, что цена включает такой налог.

Основной тезис противников исключения НДС заключается в том, что рыночная стоимость является итоговой величиной, а содержится ли в ней НДС или

¹⁸ Методические разъяснения по учету налога на добавленную стоимость при оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства в целях «оспаривания» от 27.01.2016 МР-1/16. Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». URL: <https://srosovet.ru/press/news/kak-uchityvat-kommunikacii-pri-ocenke-v-celyah-osparivaniya/> (дата обращения: 06.06.2018).

¹⁹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2014 № 33.

informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-2017/ (дата обращения: 06.06.2018).

нет — это вопрос налоговой обязанности налогоплательщика.

Такая логика подтверждается письмом Минэкономразвития РФ от 12.10.2017 № Д22и-1031, где в частности отмечается: «Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или не включение в ее состав НДС»²⁰.

Другой подход заключается в том, что оспариваемая стоимость (кадастровая или рыночная) не может включать НДС.

Так, письмо ФНС России от 26.10.2017 № БС-4-21/21650@ указывает: «Необходимо учитывать складывающуюся в субъекте Российской Федерации судебную практику». Также в письме указывается: «Вступившим в законную силу постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016 № 09АП-55240/2016 по делу № А40-134041/16 установлено, что при исчислении налога на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания, равной рыночной в соответствии с решением суда, подлежит исключению, содержащийся в ней НДС, учитываемый и взимаемый, по мнению суда, исключительно при совершении реальных сделок купли-продажи и т.п.»²¹.

Детальный анализ указанного постановления Девятого арбитражного апелляционного суда отражает правомерность исключения НДС при исчислении рыночной стоимости и принятия ее равной кадастровой²². Аналогичная позиция отражена в определении Судебной Коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 15.02.2018 № 5-КГ17-258²³.

В целом судебная практика в настоящее время все больше склоняется к варианту выделения НДС из рыночной (и далее кадастровой) стоимости, хотя точка в данном вопросе до сих пор не поставлена.

Еще одно интересное последствие недостоверности кадастровой оценки — *конфликт интересов* региональных (и местных), с одной стороны, и федеральных властей, с другой. Так, в 2016–2017 гг. двумя вузами г. Тамбова была произведена работа по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, в результате чего их кадастровая стоимость снизилась до 624 млн руб., что дало экономию в земельном налоге на сумму 9,3 млн руб., что в конечном счете стало выпадающим доходом городского бюджета.

Особое значение имеет тот факт, что финансирование налоговой составляющей за счет средств субсидии на выполнение государственного задания производится пропорционально доле субсидии в общей сумме доходов организаций. На практике не менее 40–50% средств налогов (земельного и налога на имущество) бюджетные учреждения оплачивают за счет средств от приносящей доход деятельности (далее — ПДД). Более того, у наиболее успешных в коммерческом плане вузов доля средств от ПДД составляет 70%. В такой ситуации та же доля земельного налога учебным заведением будет оплачиваться самостоятельно (фактически за счет ПДД и, напротив, лишь 30% за счет субсидий Минобрнауки РФ, считай, федерального бюджета). В подобной ситуации реакция региональных властей негативна. Однако Минобрнауки РФ (учредитель вузов), напротив, положительно оценивает процедуру оспаривания кадастровой стоимости, поскольку последняя не только облегчает финансовое положение учебных заведений, но и снижает нагрузку на федеральный бюджет.

ВЫВОДЫ

Проведенное исследование наглядно показывает, что в настоящее время институт кадастровой оценки плотно вошел в российскую систему. Несмотря на то что этому институту более 10 лет, проблем с достоверностью не стало меньше. На практике за этой формулировкой кроется систематическое ее завышение, что подтверждается официальной статистикой Управления Росреестра по Тамбовской области.

Одной из наиболее острых проблем при оценке объектов капитального строительства стал учет НДС. Последнее привело к формированию двух противоположных правовых позиций: включения и исключения НДС из итогового значения кадастровой (и рыночной в случае оспаривания) стоимости. В зависимости от точки зрения на этот вопрос результат может быть больше или меньше на величину НДС. Отметим, что в настоящее время позиция поборников исключения НДС из итоговой

²⁰ Письмо Минэкономразвития РФ от 12.10.2017 № Д22и-1031.

²¹ Письмо ФНС России от 26.10.2017 № БС-4-21/21650@.

²² Постановление от 15.12.2016 по делу № А40-134041/2016.

²³ Определение Судебной Коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 15.02.2018 № 5-КГ17-258.

величины стоимости находит все больше подтверждений в правовой среде. Еще одной проблемой стал конфликт интересов между региональными и федеральными властями. Если для первых ка-

дастровая стоимость — основа формирования региональных и местных бюджетов, то для вторых (в подведомственных учреждениях) — затратная статья.

БЛАГОДАРНОСТЬ

Авторы выражают благодарность руководству оценочных фирм г. Тамбова: ООО «Оценка+» (О.Н. Чернышовой), ООО «Новатор» (О.А. Мамонтову), ООО «Экспертное бюро № 1» (Т.П. Печатновой) за предоставленную базу отчетов об оценке.

ACKNOWLEDGEMENTS

Authors express gratitude to the management Tambov appraisal firms: LLC Otsenka+ (O. N. Chernyshova), LLC Novator (O. A. Mamontov), Ltd. Company "Expert bureau No. 1" (T. P. Pechatnova) for the provided base of valuation reports.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Мирзоева А.Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России. *Международный научно-исследовательский журнал*. 2017;6(60):121–127.
2. Федотова М.А., Григорьев В.В. Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем ее оспаривания и 8 мероприятий по решению этих проблем. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2014;11(158):512–516.
3. Ширишкова Л.А., Ефанова Д.А. К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков: недостатки и пути решения. *Молодой ученый*. 2015;21(101):42–47.

REFERENCES

1. Mirzoeva A. Ye. Relevance of the problem of land cadastral assessment in Russia. *Mezhdunarodnyj nauchno-issledovatel'skij zhurnal = International Research Magazine*. 2017;6(60):121–127. (In Russ.).
2. Fedotova M. A., Grigor'ev V. V. Cadastral value of real estate: 8 problems of its contesting and 8 actions to solve these problems. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii = The Property Relations in the Russian Federation*. 2014;11(158):512–516. (In Russ.).
3. Shirshikova L. A., Efanova D. A. On the state cadastral assessment of plots of land: shortcomings and solutions. *Molodoy uchjonyj = Young Scientist*. 2015;21(101):42–47. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Владислав Юрьевич Сутягин — кандидат экономических наук, доцент, Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, Тамбов, Россия
sutyagin.vladislav@yandex.ru

Михаил Владимирович Беспалов — кандидат экономических наук, доцент, заместитель начальника Управления бухгалтерского учета и финансового контроля, Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, Тамбов, Россия
rypy@list.ru

ABOUT THE AUTHORS

Vladislav Yu. Sutyagin — Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Tambov State University after G. R. Derzhavin, Tambov, Russia
sutyagin.vladislav@yandex.ru

Mikhail V. Bespalov — Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Deputy Head of the Department of Accounting and Financial Control, Tambov State University named after G. R. Derzhavin, Tambov, Russia
rypy@list.ru