

УДК 332.6

**ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ОБЪЕКТОВ**

**FEASIBILITY OF THE CADASTRE VALUE OF THE REAL ESTATE
AS THE INTRUSION OF INCREASING THE ECONOMIC EFFICIENCY
OF INDUSTRIAL BRANCHED OBJECTS**

В.М. КРУГЛЯКОВА, Е.А. ЧЕСНОКОВА
V.M. KRUGLYAKOVA, E.A. CHESNOKOVA

(Воронежский государственный технический университет)
(Voronezh State Technical University)
E-mail: vinikat@mail.ru

Переход к налогообложению промышленной недвижимости на основе кадастровой стоимости негативно отражается на показателях финансово-хозяйственной деятельности производителей текстильной продукции. Статья содержит результаты исследования правовых и экономических механизмов приведения налогооблагаемой базы промышленных предприятий отрасли в соответствие со справедливой рыночной стоимостью недвижимости на основе процедуры оспаривания ее кадастровой стоимости с учетом показателей ее экономической эффективности.

Transition to the taxation of the industrial real estate on the basis of cadastral cost negatively is reflected in indicators of financial and economic activities of producers of textile products. Article reflects results of a research of legal and economic mechanisms of reduction of a taxable basis of industrial enterprises of an industry in compliance with fair market value of the real estate on the basis of the procedure of contest of its cadastral cost taking into account indicators of its cost efficiency.

Ключевые слова: промышленная недвижимость, налогообложение, стоимость, кадастровая оценка, экспертиза, оспаривание.

Keywords: industrial real estate, taxation, cost, cadastral assessment, examination, contest.

В условиях постоянного развития финансово-экономической системы страны происходит трансформация института стоимостной оценки промышленной недвижимости. Эти изменения прежде всего выражаются в существенной переработке нормативно-правовой базы определения стоимости производственных активов в рамках новой системы налогообложения объектов недвижимого имущества на основе величины их кадастровой оценки.

Основу заключения сделок с недвижимостью и их налогообложения теперь составляют два вида стоимости: рыночная и кадастровая. Их внедрение в практику налогообложения недвижимости и определения платы за пользование государственным имуществом вызывает серьезные возражения у владельцев недвижимости и участников рынка. Для промышленных предприятий этот процесс оказывается болезненным в связи с тем, что для организации производств необходимы большие территории (площадь земельных участков как объектов налогообложения оказывается значительной), также нужны промышленные здания большой площади и технологические сооружения. В текстильной промышленности, характеризующейся высокой капиталоемкостью производства, переход к системе налогообложения активов на основе кадастровой стоимости недвижимости приводит к существенному росту имущественной налогооблагаемой базы. Как следствие, в результате проведения государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства происходит увеличение себестоимости продукции предприятий, снижаются показатели эффективности инвестиций в отрасль.

В настоящей статье авторы представляют свое видение основных проблем проведения государственной кадастровой оценки и процедур оспаривания кадастровой стоимости промышленной отраслевой недвижимости в современном экономическом пространстве.

Как известно, основой заключения сделок с недвижимостью является величина рыночной стоимости прав на объект. Понятие рыночной стоимости сформулировано в законодательстве об оценочной деятельности в следующем виде: "...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". В свою очередь, под кадастровой стоимостью понимают "...стоимость, установленную в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости..." [1].

Известно, что процесс определения рыночной стоимости основывается на применении различных методов индивидуальной оценки объекта (группы объектов), регламентируется федеральными стандартами оценки и описан в методических изданиях [2]. Тема определения кадастровой стоимости, основывающейся на применении методов массовой оценки недвижимости, пока основывается на разработанных временных методических рекомендациях, а научно-методическая база, позволяющая обеспечить учет особенностей массовой оценки промышленной недвижимости, находится в дискуссионной плоскости [3].

Федеральный закон №237-ФЗ от 03.07.2016 г. "О государственной кадастровой оценке" был принят лишь 3 июля 2016 г. Его содержание не включает методологические основы определения кадастровой стоимости. Более того, закон содержит ряд переходных организационных положений на период до 2020 г., последствия внедрения которых могут существенно ухудшить качество определения кадастровой стоимости объектов, не имеющих активного обращения на рынке промышленной недвижимости [4]. Принятие данного

закона вводит четкое разделение процесса определения кадастровой и рыночной стоимости. Если процесс определения рыночной стоимости объекта и подготовки отчета об оценке по-прежнему подчиняется классическим общепринятым представлениям о методологии определения стоимости недвижимости, то регулирование определения и внедрения кадастровой стоимости теперь регулируется отдельным законодательством, не имеющим прямого отношения к институту независимой профессиональной оценки.

Внедрение новой нормативно-правовой базы оценки кадастровой стоимости для промышленной сферы может иметь серьезные последствия. Ведь применение кадастровой стоимости недвижимости касается следующих затратных позиций.

1. Налоги на имущество организаций.
2. Налоги на земельную собственность.
3. Плата за пользование землей и зданиями, переданными предприятиям на праве аренды и находящихся в государственной или муниципальной собственности.
4. Затраты на выкуп прав на арендуемые земельные участки под объектами недвижимости, принадлежащими предприятиям.

Также в случае привлечения инвестиций кадастровая стоимость применяется в качестве базы стоимости обеспечения ипотечных обязательств при кредитовании отрасли, а также при выделении цены земельного участка в составе цены единого объекта недвижимости при отчуждении промышленной недвижимости.

В текущих сложных политических и социально-экономических условиях вопросы налогообложения собственности должны решаться максимально корректно. Таким образом, создание условий для определения кадастровой стоимости недвижимости текстильной отрасли на "справедливом" уровне является одной из важных задач поддержки отрасли и ее развития.

Сформировавшийся опыт проведения государственной кадастровой оценки недвижимости и детальный анализ ее результатов подтверждает несовершенство применяемых методик массовой оценки объек-

тов недвижимости. Это вызывает у правообладателей претензии к качеству процесса проведения кадастровой оценки. Причины таких расхождений могут иметь как объективный, так и субъективный характер [5].

В связи с этим предприятия имеют право оспорить величину кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке. Досудебное оспаривание допускает возможность пересмотра КС объекта на основе установления независимым оценщиком рыночной стоимости объекта и рассмотрения заявления в региональной Комиссии Росреестра. Однако с учетом проведенного авторами исследования результативность работы Комиссии в значительной степени зависит от региональной инвестиционной политики и в кризисных условиях выражается в незначительной доле положительных решений от общего объема заявлений о снижении КС [6], [7].

Если заявитель получает отказ Комиссии, он может оспорить стоимость в судебном порядке. В этом случае, основываясь на сложившейся судебной практике, суд при принятии решения о пересмотре величины КС объекта на основе определения его рыночной стоимости с высокой степенью вероятности будет руководствоваться результатами судебной экспертизы, которая назначается судом в соответствии с процессуальными нормами административного судопроизводства. Таким образом, процедура оспаривания в настоящее время четко регламентирована.

Это означает, что стремление предприятия, владеющего недвижимостью, снизить кадастровую стоимость, может привести к экономии значительных средств на налогах и других выплатах, основывающихся на величине КС. С другой стороны, следует понимать, что в определенных случаях намерение снизить величину КС не имеет под собой объективного основания – в частном случае величина КС может быть сопоставима с величиной рыночной стоимости. В этом случае затраты на оспаривание не принесут желаемого эффекта и окажутся бессмысленными.

Процедура оспаривания КС объекта недвижимости сопряжена со следующими издержками и рисками.

1. В отличие от Комиссии, которая может принять положительное решение по пересмотру КС строго в размере величины рыночной стоимости, указанной в отчете независимого оценщика, в суде основным ориентиром, как правило, является заключение судебного эксперта. Вероятность того, что выводы судебного эксперта о величине рыночной стоимости объекта не совпадут с мнением оценщика, высока. Таким образом, заранее определить гарантированную экономию на снижении КС для предприятия практически невозможно.

2. Затраты предприятия на оспаривание в Комиссии фактически равны затратам на составление отчета об оценке рыночной стоимости объекта. При этом состав документов для суда, наряду с отчетом об оценке, предусматривает наличие положительного заключения, выданного саморегулируемой организацией оценщиков (оплата заключения практически удваивает стоимость затрат на оценку). Кроме этого, судебные издержки включают не только оплату пошлин и гонорара юриста, но и оплату судебной экспертизы. Таким образом, общая величина затрат на судопроизводство может оказаться значительной.

3. Государственная кадастровая оценка проводится не реже 1 раза в 5 лет (для городов федерального значения – не реже 1 раза в 2 года). Следовательно, если речь идет о снижении имущественных налогов, необходимо учитывать срок, оставшийся до следующей кадастровой оценки, поскольку оспаривание распространяется только на действующую величину КС в период ее применения от года, в котором было проведено оспаривание.

Таким образом, до принятия решения об оспаривании кадастровой стоимости необходимо провести оценку его экономической эффективности, которая может выражаться в анализе следующих показателей.

1. При снижении налоговой нагрузки прогнозируемая экономия на налогах в результате ожидаемого снижения КС за весь

период, оставшийся до новой государственной кадастровой оценки, должна быть уменьшена на величину затрат на оспаривание КС в суде.

2. При снижении аренды и выкупной цены арендуемого у государства или муниципалитета имущества на основе величины КС прогнозируемое снижение ожидаемой цены выкупа и экономия на аренде в период до выкупа имущества уменьшается на величину затрат на оспаривание в суде. При проведении анализа необходимо учитывать, что время выкупа ограничено сроком очередной государственной кадастровой оценки.

Принятие решения об оспаривании величины КС недвижимости должно основываться на сопоставлении величины предполагаемых затрат и ожидаемого снижения объема выплат предприятия, зависящих от величины кадастровой стоимости. С другой стороны, следует помнить о возможных "побочных эффектах" оспаривания. Например, если предприятие находится на инвестиционной фазе развития и использует кредитные ресурсы, обеспечением обязательств по которым выступает земельная собственность с определенной кадастровой стоимостью, снижение кадастровой стоимости может повлечь за собой снижение стоимости обеспечения, что затруднит обслуживание инвестиционного кредита.

ВЫВОДЫ

Результаты проведенного исследования показывают, что оспаривание величины КС является одним из инструментов повышения эффективности управления активами промышленного предприятия. Однако применение данного инструмента должно проводиться с учетом всех вытекающих последствий. Учитывая большое количество организационных и методологических проблем, характерных для современного этапа развития института государственной кадастровой оценки, предприятиям текстильной промышленности необходимо обеспечивать постоянный мониторинг кадастровой стоимости недвижимости и макси-

мально использовать все возможности, которые предоставляются действующим законодательством в этом направлении.

ЛИТЕРАТУРА

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы "Консультант-Плюс".
2. *Круглякова В.М.* Оценка объектов недвижимости. – Воронеж, 2009.
3. *Пылаева А.В.* Развитие кадастровой оценки недвижимости. – Н.Новгород, 2012.
4. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы "Консультант-Плюс".
5. *Круглякова В.М.* Кадастровая оценка недвижимости – проблемы определения и процедуры оспаривания КС объектов // Мат. Междунар. научн.-практ. конф.: Теория и практика функционирования финансовой и денежно-кредитной системы России: (г. Воронеж, 7-8 декабря 2016 г.) – Воронеж: Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2016. С.133...138.
6. *Круглякова В.М.* Региональная политика в сфере оспаривания результатов государственной кадастровой оценки на примере регионов Центрального Черноземья // Имущественные отношения. – 2014, №9(156). С.80...89.
7. *Мищенко В.Я., Горбанева Е.П., Мануковский А.Ю., Сафонов А.О.* Повышение энергоэффективности в бюджетной сфере Воронежской области // Строительство и архитектура. – 2014, № 3 (35). С.71...76.

REFERENCES

1. Ob ocenочноj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 29 ijulja 1998 goda №135-FZ. Dostup iz spravочноj pravovoj sistemy "Konsul'tant-Pljus".
2. *Krugljakova V.M.* Ocenka ob"ektov nedvizhimosti. – Voronezh, 2009.
3. *Pylaeva A.V.* Razvitie kadaastrovoj ocenki nedvizhimosti. – N.Novgorod, 2012.
4. O gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenke: Federal'nyj zakon ot 3 ijulja 2016 goda №237-FZ. Dostup iz spravочноj pravovoj sistemy "Konsul'tant-Pljus".
5. *Krugljakova V.M.* Kadaastrovaja ocenka nedvizhimosti – problemy opredelenija i procedury osparivanija KS ob"ektov // Mat. Mezhdunar. nauchn.-prakt. konf.: Teorija i praktika funkcionirovanija finansovoj i denezhno-kreditnoj sistemy Rossii: (g. Voronezh, 7-8 dekabrja 2016 g.) – Voronezh: Izdatel'sko-poligraficheskij centr "Nauchnaja kniga", 2016. S.133...138.
6. *Krugljakova V.M.* Regional'naja politika v sfere osparivanija rezul'tatov gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenki na primere regionov Cen-tral'nogo Chernozem'ja // Imushhestvennye otnoshenija. – 2014, №9(156). S.80...89.
7. *Mishhenko V.Ja., Gorbaneva E.P., Manukovskij A.Ju., Safonov A.O.* Povysenie jenergojeffektivnosti v bjudzhetnoj sfere Voronezhskoj oblasti // Stroitel'stvo i arhitektura. – 2014, № 3 (35). S.71...76.

Рекомендована кафедрой технологий, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью. Поступила 19.09.17.