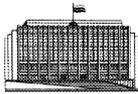


АНАЛИТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
АППАРАТА СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ

"Проблемы нормативно-правового
регулирувания кадастрового учета и
налогообложения недвижимого имущества"

СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ ПО ИТОГАМ
ЗАСЕДАНИЯ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО
СЕМИНАРА АНАЛИТИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ
АППАРАТА СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
Заседание 13 ФЕВРАЛЯ 2015 года

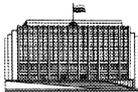
МОСКВА • 2015



Настоящий выпуск Аналитического вестника посвящен итогам заседания Научно-методического семинара Аналитического управления Аппарата Совета Федерации на тему: «Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета и налогообложения недвижимого имущества». В заседании семинара принимали участие представители Министерства финансов РФ, Министерства экономического развития РФ, Счетной палаты РФ, Федеральной налоговой службы России, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Аппарата Совета Федерации, Аппарата Московской городской Думы, научного сообщества.

В вестник включены материалы стенограммы семинара, а также аналитические материалы, подготовленные представителями научного сообщества. Представлен Итоговый документ семинара, содержащий предложения докладчиков, направленные на совершенствование нормативно-правового регулирования кадастрового учета и стоимости, а также налогообложения недвижимого имущества.

Материалы вестника могут представлять интерес для членов Совета Федерации, депутатов Государственной Думы, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, научного и экспертного сообществ.

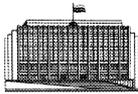


СОДЕРЖАНИЕ

Выступления участников заседания Научно-методического семинара Аналитического управления Аппарата Совета Федерации на тему: «Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета и налогообложения недвижимого имущества»

(по стенограмме заседания семинара)

- С.Л. ПОСТНИКОВ**, заместитель начальника Аналитического управления Аппарата Совета Федерации
Вступительное слово председательствующего -- 6
- В.П. БОКАРЕВ**, главный советник аппарата Комитета Совета Федерации по экономической политике
Концептуальные проблемы определения кадастровой стоимости и налогообложения недвижимости -- 8
- В.А. ГРИГОРЬЕВА**, заместитель директора ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»
Отдельные проблемы государственного кадастрового учета объектов капитального строительства -- 13
- А.В. НУПРИЕНКОВА**, начальник отдела нормативно-правового регулирования кадастрового учета и кадастровой деятельности Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации
Актуальное состояние нормативно-правового регулирования кадастрового учета недвижимости и направления его совершенствования -- 22
- С.Л. БОНДАРЧУК**, заместитель руководителя Федеральной налоговой службы Российской Федерации
Отдельные вопросы, возникающие при администрировании имущественных налогов, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость объекта недвижимости -- 43



Е.А. ГАУС, начальник Инспекции экспертно-аналитической и контрольной деятельности за администрированием налогов и сборов и налоговой политикой в целом Департамента по экспертно-аналитической и контрольной деятельности в области формирования и исполнения доходов федерального бюджета Счетной палаты Российской Федерации

Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета недвижимого имущества и их влияние на администрирование земельного налога и налога на имущество физических лиц..... -- 60

С.В. КОЗЛОВА, д.э.н., ведущий научный сотрудник Института экономики РАН, главный редактор журнала Вестник Института экономики РАН

Проблемы нормативно правового регулирования налогообложения имущества физических лиц и возможные способы их решения. Социальный аспект налогообложения - пути развития..... -- 71

Е.Е. СМИРНОВА, к.э.н., доцент кафедры «Налоги и налогообложение» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, советник налоговой службы II ранга

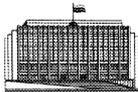
Актуальные вопросы налогообложения имущества юридических лиц, а также субъектов микро-, малого и среднего предпринимательства..... -- 74

Итоговый документ научно-методического семинара Аналитического управления Аппарата Совета Федерации на тему: «Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета и налогообложения недвижимого имущества»..... -- 78

Приложение

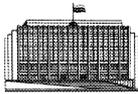
Д.А. СМIRНОВ, д.э.н., профессор кафедры «Налоги и налогообложение», ученый секретарь Ученого совета Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Необходимость, целесообразность и последствия налогообложения имущества субъектов малого предпринимательства..... -- 84



Е.Е. СМЕРНОВА, к.э.н., доцент кафедры «Налоги и налогообложение» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, советник налоговой службы II ранга

Актуальные вопросы налогообложения имущества юридических лиц..... -- 92



Вступительное слово председательствующего

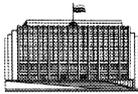
С.Л. ПОСТНИКОВ,
заместитель начальника
Аналитического управления
Аппарата Совета Федерации

Предлагаю начать. Разрешите представиться – Постников Сергей Леонидович, заместитель начальника Аналитического управления Аппарата Совета Федерации.

Коротко о нашем семинаре. Я думаю, что ряд товарищей уже принимали в нем участие. Это новая, но широко уже применяющаяся форма работы нашего управления и в целом Аппарата, которая позволяет в преддверии проведения достаточно крупных мероприятий или при возникновении достаточно сложных проблем в законодательстве рассмотреть их с участием самых лучших, экспертов и специалистов, в том числе представителей органов власти, и подготовить реальные предложения и рекомендации.

Наш сегодняшний семинар проводится не только в силу остроты проблемы, которая всем ясна, но и как плановое мероприятие в рамках подготовки «круглого стола», который состоится в Совете Федерации 26 февраля на тему «Проблемы нормативно-правового регулирования учета и налогообложения недвижимого имущества». Его проводят два комитета Совета Федерации – Комитет по экономической политике и Комитет по бюджету и финансовым рынкам. Я думаю, что большинство из вас уже получили приглашение, кто-то получит.

В начале нашей рабочей части с сообщением и с основными темами, которые будут вынесены на обсуждение «круглого стола», выступит присутствующий здесь Бочкарев Валерий Петрович, главный советник аппарата Комитета Совета Федерации по экономической



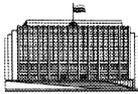
политике. Будут обозначены основные позиции, которые комитет хочет обсудить на этом «круглом столе».

Мы за год уже несколько раз в разных форматах в Совете Федерации проводим мероприятия на эту тему: в марте 2014 года состоялся наш первый семинар, в октябре был «круглый стол», сегодня собираемся, еще и 26 февраля. Если оценить проблему, которую мы рассматриваем, то, с моей точки зрения, мероприятия, связанные сначала с кадастровой оценкой недвижимости, а потом с введением налога на недвижимость, вообще беспрецедентны по масштабам. Поэтому, наверное, уже столько раз встречаемся и пытаемся найти решение не только глобальных, но и оперативных вопросов.

Что мы сделали в процессе подготовки? Мы попросили вас подготовить предложения и рекомендации, они в пакете документов здесь изложены. Что будет сделано по итогам нашего семинара? По итогам нашего семинара будет подготовлен к «круглому столу» и это будет один из документов, который будет распространен на «круглом столе», – «Аналитический вестник» и итоговый документ семинара, который будет содержать наши предложения и рекомендации.

С точки зрения ведения сегодняшнего заседания мы решили, несмотря на ранги и стандартные традиции проведения служебных мероприятий в Совете Федерации, разделить наш семинар и выступающих на две ветви. Первая ветвь связана с кадастровой оценкой, вопросами кадастра. Вторая ветвь выступающих связана с вопросами налогообложения.

У нас ведется стенограмма нашего мероприятия, поэтому большая просьба, во-первых, если задаете вопросы, пожалуйста, представляйтесь, когда отвечаете, тоже, будьте любезны,



представляйтесь. Это позволит нам очень оперативно подготовить стенограмму, буквально в течение нескольких дней подготовить издание, которое будет выставлено на наших сайтах, и, как я сказал, будет распространено 26 февраля.

Сейчас я предоставляю слово Бокареву Валерию Петровичу. Валерий Петрович, прошу Вас.

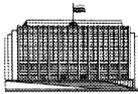
Концептуальные проблемы определения кадастровой стоимости и налогообложения недвижимости

В.П. БОКАРЕВ,
*главный советник аппарата
Комитета Совета Федерации по
экономической политике*

Уважаемые участники семинара, я постараюсь коротко остановиться на тех проблемах, которые мы видим при подготовке «круглого стола» на такую актуальную тему.

Во-первых, концепция так называемого единого налога на недвижимость. С точки зрения общих установок, которые мы получаем в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию, там было сказано довольно четко, и пока эту позицию никто не менял: необходимо перейти на один налог на недвижимость, который заменит (цитирую) «три имущественных налога». Вот эту политическую задачу пока никто не отменял.

Далее есть основные направления налоговой политики на определенные периоды времени. В них соответственно ставилась задача введения налога на недвижимость. Затем в течение определенного времени эта идея модернизировалась, и на 2015-2016 годы, знаете, какая задача стоит? Введение налога на недвижимость для физических лиц. А его что, не было? Разве налога не было?

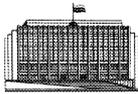


Введение – это что, налога нет, то есть его вводят? Вот я вам цитирую: «Введение налога на недвижимое имущество» (это основные направления налоговой политики, которые одобрены Правительством Российской Федерации).

Возникает вопрос: как нам концептуально подойти к такой сложной теме? Мы будем вести речь о налоге на недвижимость? Или скажем, что этого налога в принципе по сложившимся объективным обстоятельствам не должно быть? В силу того, что земля само собой, объекты недвижимости само собой, что предполагалось, что это будет местный налог, а сегодня имущество организаций – недвижимое имущество в том числе, это региональный налог. А земельный налог – это местный налог. У нас земельный налог установлен практически для всех собственников, землепользователей, а от налога на имущество, в том числе недвижимое имущество, пенсионеры освобождены. Когда возникала идея налога на недвижимость, имелось в виду, что налоговая база будет шире, то есть, первичен земельный участок, следовательно, плательщиков будущего налога на недвижимость должно было стать больше.

В Земельном кодексе Российской Федерации есть соответствующая глава «Плата за землю». Там четко сказано, что платой за землю является земельный налог, и тут же оговорка «до введения налога на недвижимость». Если мы говорим, что налог на недвижимость в какой-то форме будет, значит, речь должна идти о том, что земельный налог при переходе к налогу на недвижимость должен быть упразднен.

Следующий вопрос связан с кадастровой оценкой земли. По двум субъектам Российской Федерации – Московской и Рязанской областям мы получили из Счетной палаты Российской Федерации



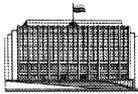
материалы контрольного мероприятия, озвучу вывод: кадастровая оценка земли является несостоятельной. Такое положение сложилось во многом и из-за того, что в статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлена норма, согласно которой рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с законом об оценочной деятельности.

В условиях рынка, наверное, земля – это товар, рыночная стоимость все-таки должна определяться исключительно спросом и предложением, а кадастровая стоимость – это несколько иная расчетная величина. Было постановление Правительства Российской Федерации 1999 года, где было сказано, что кадастровая стоимость не должна превышать 75 процентов от рыночной. Рыночные цены постоянно меняются, а кадастровая стоимость, как налоговая база должна иметь определенную стабильность.

В статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается равной ее рыночной стоимости.

В связи с переходом к земельному налогу от кадастровой стоимости, за десять лет кадастровую стоимость пересчитывали несколько раз, и она в ряде мест выросла в десятки раз.

Сегодня на практике возникает вопрос о необъективности кадастровой стоимости земельных участков, оспаривают стоимость земельных участков. Почему? Потому что, допустим, в среднем в Подмосковье стоимость шести соток 700 тысяч рублей, а участок с домиком продать за эту цену невозможно. Значит, рыночная стоимость этого участка не 700, а 400, наверное. Где механизм? По сути, суды будут завалены такими исками оправданно, потому что

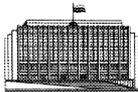


кадастровая стоимость считается во многих случаях необъективной. Почему? Потому что кто смотрел показатели кадастровой оценки, 100 показателей, количество больничных коек, стоимость набора основных продуктов питания и так далее – все это влияет на кадастровую оценку земли, все это перемножается и получается конечная величина.

В Сибири, на Дальнем Востоке за пределами крупных населенных пунктов земельные участки имеют очень низкую рыночную стоимость.

Сегодня у нас задача стоит – найти какие-то больные точки и главное, что мы должны изменить в законодательстве. Напомню норму Налогового кодекса Российской Федерации: налог должен быть экономически обоснован. Тогда возникает вопрос в части, кроме земли, в целом объектов недвижимости, возникает следующий вопрос. У нас пенсионеры освобождены от налога на имущество. Может, объект нужно освобождать, а не пенсионеров, как во многих странах мира, если, например, до 100 тыс. долларов объект, то собственник не платит налог на такой объект. То есть сегодня получается, у нас пенсионер имеет в собственности квартиру за 200 млн. рублей и он не платит налог.

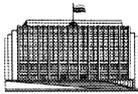
И в Основных направлениях налоговой политики сказано, что необходимо повышать налог на дорогую недвижимость. Тогда возникает вопрос: что можно отнести к дорогой недвижимости? Четких критериев нет. Мы законодательно установили роскошную недвижимость в 300 млн. рублей и больше. Возникает вопрос: а кто-нибудь приведет пример, кроме Москвы и Петербурга, вообще такая недвижимость существует в принципе в субъектах? Есть оценка, что таких квартир в Москве всего 200.



Более того, кадастровая оценка в целом недвижимости... Кто здесь будет говорить о кадастровой оценке, просто хотел сказать одну мысль, что низкий уровень полноты и достоверности данных кадастра. Приведу пример. Мы получили под наше мероприятие официальный ответ из Белгородской области. У них свыше 26 тысяч объектов недвижимости, помещений, стоящих на кадастровом учете, имеют площадь равную нулю. Давайте перемножим на количество субъектов и примерно скажем, что больше миллиона объектов недвижимости имеют нулевую площадь. Это официальные данные Белгородской области. Поэтому принципиальный вопрос о том, как наполнять местный бюджет, и для этого была идея перехода на налог на недвижимость, сегодня распадается на те меры, которые прописаны в Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, одобренной Правительством Российской Федерации 11 июня 2009 года и утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2009 года №534, а также планом мероприятий («дорожной картой») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 года № 2236-р.

С.Л. ПОСТНИКОВ

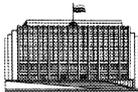
Уважаемые участники семинара, переходим к нашему плану, немножко скорректированному. Слово предоставляется Виктории Анатольевне Григорьевой.



Отдельные проблемы государственного кадастрового учета объектов капитального строительства

В.А. ГРИГОРЬЕВА,
*заместитель директора ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»*

Государственный кадастровый учет объектов капитального строительства осуществляется органом кадастрового учета сравнительно недавно. Положения Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) применяются к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, с 1 января 2013 года. До распространения действия Закона о кадастре на указанные правоотношения, учет объектов капитального строительства осуществлялся в соответствии с подзаконными актами, которые вступали в силу поэтапно на территориях субъектов Российской Федерации (Приказ Минэкономразвития РФ от 08.09.2006 № 268 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства», Приказ Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577 «О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства»).



Ранее объекты капитального строительства в РФ учитывались органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда.

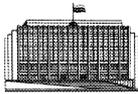
Таким образом, только с 1 января 2013 года законодательно было закреплено понятие «государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства», а также введен новый порядок учета таких объектов недвижимости, осуществляемый уже органом кадастрового учета.

В этой связи в настоящее время при осуществлении государственного кадастрового учета объектов капитального строительства возникают практические вопросы, для разрешения которых требуется более детальная нормативно-правовая регламентация.

Хотелось бы отдельно остановиться на нескольких вопросах указанной проблематики, разрешение которых имеет наибольшее значение.

1. Вопрос преобразования зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Исходя из положений пункта 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела, реконструкции или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости.



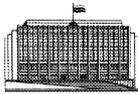
В силу положений ГК РФ, какое-либо преобразование ОКС может быть следствием реконструкции (для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) или перепланировки (для помещений), проведенной в отношении такого ОКС.

Согласно пункту 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В подавляющем большинстве случаев кадастровый учет объектов, образованных из других объектов, осуществляется именно по результатам проведенной реконструкции. То есть реконструкция в таких случаях будет являться обязательной предпосылкой для постановки на кадастровый учет образуемого (образуемых) объектов капитального строительства.

Между тем, существуют ситуации, при которых образование ОКСа не предполагает необходимость осуществления реконструкции.

Например. Существует здание, состоящее из двух контуров, соединенное надземным или наземным переходом. Достаточно проведения строительных работ, не затрагивающих конструктивных элементов, в результате которых указанные два контура могут эксплуатироваться самостоятельно, независимо друг от друга;



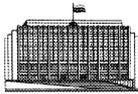
уничтожение одного контура не нанесет вреда другому контуру. В указанной ситуации можно образовать два здания путем раздела без осуществления реконструкции.

Необходимость осуществления выдела часто встречается и в отношении помещений, находящихся в общей долевой собственности. В силу статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Однако действующим законодательством не урегулирован порядок преобразования объектов капитального строительства.

Так, проводя аналогию с земельными участками, следует отметить, что Земельным кодексом РФ не только названы возможные способы образования земельных участков, но и регламентирован порядок такого образования (каждому из способов образования посвящена отдельная статья, в которой установлены особенности, условия образования и порядок возникновения прав на образуемые земельные участки).

Минэкономразвития России (письмо от 19.06.2014 № Д23и-2128 о рассмотрении запроса ОАО «РЖД») пояснило, что к порядку образования ОКС путем выдела возможно применение по аналогии положений действующего законодательства, регламентирующих порядок образования путем выдела земельных участков, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах (только для ОКС, выделяющихся из состава промышленно-технологическими комплексами). При этом, по мнению Минэкономразвития России, в иных случаях преобразования (раздела, объединения) ОКС, исходный объект (объекты) должен (должны)



прекращать свое существование после регистрации прав на образованные ОКС.

Однако в указанном письме рассматривается только ситуация, касающаяся осуществления выдела ОКС из состава промышленно-технологических комплексов (сооружений).

Кроме того, письма Минэкономразвития России носят рекомендательный характер.

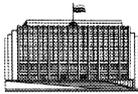
В этой связи, представляется необходимым регламентировать порядок образования ОКС путем преобразования существующих ОКС, на законодательном уровне (путем внесения соответствующих изменений в Градостроительный кодекс РФ).

2. Вопрос определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик.

Также относительно новым видом деятельности для ФГБУ «ФКП Росреестра» является определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Такие полномочия у Кадастровой палаты появились с 01.03.2012 на основании приказа Росреестра от 26.12.2011 № П/531.

Проблемы законодательной неурегулированности существуют и по этому вопросу.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности устанавливает Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).



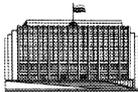
По общему правилу объекты капитального строительства оцениваются в ходе проведения массовой государственной кадастровой оценки, которую организывают и проводят исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации. Такая оценка производится не чаще, чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще, чем один раз в течение двух лет) и не реже, чем один раз в течение пяти лет.

В такую массовую государственную кадастровую оценку попадают те объекты недвижимости, которые уже состоят на государственном кадастровом учете.

Но в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки появляются новые объекты капитального строительства, которые должны оцениваться по специальным правилам.

Статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности определено, что орган кадастрового учета самостоятельно рассчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости в следующих случаях:

- при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости,
- при включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости,
- при внесении в государственный кадастр недвижимости сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

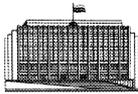


В развитие данной нормы Министерством экономического развития Российской Федерации был разработан Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, который утвержден Приказом МЭР от 18.03.2011 № 113 (далее – Порядок).

Но проблема заключается в том, что указанный Порядок определяет правила определения кадастровой стоимости только зданий и помещений, а методика определения кадастровой стоимости сооружений и объектов незавершенного строительства выпадает из нормативно-правового регулирования Порядка. Иного нормативного документа, позволяющего органу кадастрового учета рассчитать кадастровую стоимость ранее учтенного, вновь образованного или измененного сооружения или объекта незавершенного строительства, в настоящее время не существует.

В результате такой неурегулированности, указанные объекты капитального строительства не являются объектами налогообложения по налогу на имущество организаций и физических лиц. А, следовательно, бюджеты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований недополучают налоговые поступления.

Так, количество поставленных на государственный кадастровый учет в РФ объектов капитального строительства по состоянию на



01.01.2015 составляет 98 385 988 объектов. При этом из указанного количества 1 905 000 объектов капитального строительства – это сооружения, и 296 000 объектов – объекты незавершенного строительства.

Отсутствие кадастровой стоимости сооружений и объектов незавершенного строительства может затруднить их гражданско-правовой оборот или привести к недобросовестной ценовой конкуренции владельцев «оцененной» и «неоцененной» недвижимости в рамках оборота такой недвижимости.

Поэтому орган кадастрового учета как лицо, уполномоченное исполнительным органом власти на определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик полагает необходимым принять нормативно-правовой акт, регулирующий порядок определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимого имущества.

С.Л. ПОСТНИКОВ

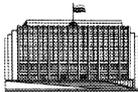
Спасибо большое, Виктория Анатольевна.

Какие есть вопросы к Виктории Анатольевне? Можно я задам вопрос?

Есть ли такие параметры, которые ограничивают время, которое даётся собственнику на проведение реконструкции или любое другое изменение объекта? Ведь этот процесс можно затягивать по времени.

В.А. ГРИГОРЬЕВА

Можно затягивать по времени. Приведу пример. Агентство стратегических инициатив разработало ключевые показатели, по



которым опрашивали юридических лиц. Например: «Сколько времени занимает процедура постановки земельных участков на кадастровый учет? На регистрацию?», «Как быстро предоставляются вам помещения в аренду для вашего бизнеса?» и т.п. В показатель «постановка на кадастровый учет» вместо самой процедуры постановки на кадастровый учет было включено, например, проведение кадастровых работ, то есть те вопросы, которые непосредственно к кадастровому учету не относятся. Кадастровые работы выполняются кадастровыми инженерами на коммерческой основе, и сроки для их проведения законодательно не закреплены. Но, тем не менее, юридические лица это оценивают как некий единый механизм, набор действий, которые в итоге приведут к постановке на кадастровый учет.

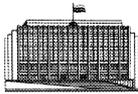
И здесь стоит говорить о том, что входит в то или иное понятие - «приобретение земли», «постановка на кадастровый учет», «реконструкция». Практически каждая процедура сегодня зарегламентирована. Где-то это вопрос земельного законодательства (Земельный кодекс РФ), где-то - Градостроительный кодекс. Для большинства процедур, которые предусмотрены к исполнению органами власти или органами местного самоуправления, сроки установлены действующим законодательством.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.

Есть вопросы еще? Нет.

Тогда Анжела Витальевна, просим Вас.



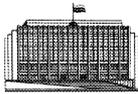
Актуальное состояние нормативно-правового регулирования кадастрового учета недвижимости и направления его совершенствования

А.В. НУПРИЕНКОВА,
начальник отдела нормативно-правового регулирования кадастрового учета и кадастровой деятельности Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации

Добрый день, коллеги! Тема была заявлена «актуальное состояние нормативно-правового регулирования в сфере кадастрового учета, ведение кадастра». Но, понятно, что первое выступление сейчас задало немножко другой тон нашего обсуждения.

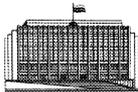
Что касается ведения государственного кадастра недвижимости и осуществления кадастрового учета объектов недвижимости в рамках ведения кадастра, здесь нормативное регулирование осуществляется непосредственно федеральным законом №221, я думаю, что все про него знают, нормы его достаточно давно существуют, но регулярно в них вносятся поправки. Поправки вносятся и с учетом практического применения тех редакций, которые были приняты, и первые поправки начали вносить уже в 2010 году, несмотря на то, что закон вступил в силу только в 2008 году. И традиция, если можно так сказать, продолжается. В 2014 году, как минимум четыре, даже шесть, наверно, федеральных законов, которыми были внесены изменения в 221-ый федеральный закон.

Те федеральные законы (шесть), о которых я говорю, бо́льшая часть из них, разработка их была предусмотрена так называемой «дорожной картой», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации №2236-р от 1 декабря 2012 года, и по сути



дела, это наша программа действий, программа совершенствования государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав. То есть в соответствии с этим планом мероприятий совершенствование законодательства идет и по регистрации, и по кадастровому учету в направлении синхронизации норм и соответственно улучшения климата и повышения качества оказания услуг.

Можно отметить такие федеральные законы, как 171-ый федеральный закон, это глобальные поправки в Земельный кодекс, но они коснулись и закона о кадастре недвижимости, в частности были предусмотрены такие изменения, предписывающие отображение на публичной кадастровой карте сведений о схемах расположения земельных участков, которые приняли органы местного самоуправления или органы государственной власти, внесение в кадастр недвижимости в качестве составной части кадастра недвижимости информации о проектах межевания территорий, то есть это будущие земельные участки, как они должны выглядеть. Соответственно это всё потребует реализации через подзаконные акты для того, чтобы обеспечить применение норм, которые закреплены федеральными законами. Одним из самых крупных федеральных законов с точки зрения поправок в закон о кадастре можно назвать 447-ой федеральный закон, мы его условно называем о комплексных кадастровых работах, потому что это основная задача, которая стояла при внесении поправок в закон о кадастре недвижимости. Ну, и попутно был еще целый ряд дополнений, и в частности поправки, которые касались сокращения срока осуществления кадастрового учета и регистрации прав.

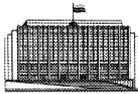


Теперь общий срок кадастрового учета сокращен до 10 рабочих дней, то есть это очередное улучшение – сокращение общих сроков оформления прав.

Ну и попутно по срокам, как ремарку могу отметить, очень многие действительно путают и не различают процедуры, которые установлены Градостроительным кодексом, и которые установлены законом о кадастре недвижимости. Но вместе с тем, насколько я понимаю, ни один федеральный закон не может устанавливать сроки осуществления коммерческой деятельности, потому что строительство, реконструкция – это, по сути, коммерческая деятельность, которая осуществляется на договорных основаниях.

Выполнение кадастровых работ – это тоже договорные работы, и поэтому регулировать срок выполнения этих работ федеральными законами крайне сложно. Можно установить сроки, которые должны соблюдать органы государственной власти, органы местного самоуправления в этой цепочке действий.

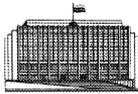
Кроме того, 447-ым федеральным законом мы дополнили нормы статьи 45 закона о кадастре недвижимости, которые касаются обеспечения внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. Виктория Анатольевна коротко коснулась этой темы. Мы не исключаем статью 45, она позволяет тем обладателям прав на объекты недвижимости, в случае выявления фактов отсутствия в записях кадастра информации об их объектах недвижимости, обеспечить внесение сведений о своих объектах в кадастр недвижимости и, естественно, дальше, что называется опубликовать информацию о них, и обеспечить проведение массовой кадастровой оценки, обеспечить другие какие-то действия, потому что все уже будут понимать, что этот объект существует.



Расширили эту процедуру и обеспечили, как бы обязали орган кадастрового учета предпринять все меры для того, чтобы можно было внести сведения в кадастр недвижимости, даже если это произошло за сроками рассмотрения обращения гражданина или юридического лица, или органа власти, я имею в виду межведомственные запросы, после внесения сведений в кадастр недвижимости, соответствующие выписки выдаются, направляются тем, кто спрашивал информацию о таком объекте недвижимости, по сути, по чьей инициативе было обеспечено внесение сведений в кадастр.

Поэтому можно сказать, что в качестве направления совершенствования законодательства в сфере ведения кадастра и кадастрового учета у нас есть план мероприятий – «дорожная карта» наша, утвержденная, она рассчитана до 2018 года и, естественно, вся законодательная работа в этой части и практическая реализация ведется, в том числе в соответствии с «дорожной картой».

Что касается комплексных кадастровых работ, они тоже были предусмотрены как мероприятие «дорожной карты». Мы ввели новую главу в закон о кадастре недвижимости, регулиющую процедуру проведения, организации проведения этих работ, и предполагаем, что работы эти будут проводиться, но для этой цели нужно не только наличие подзаконных актов, о которых говорила Виктория Анатольевна, но и заложенное бюджетирование на выполнение этих работ. Потому что по тем поправкам, которые мы внесли, заказчиком комплексных кадастровых работ являются органы местного самоуправления муниципальных образований, таких как муниципальный район или городской округ. Либо они проводят эти работы за счет средств собственного бюджета, если он достаточен

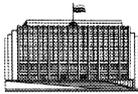


для этих целей, либо ему субсидирует бюджет субъекта Российской Федерации. А если это не получается, то тогда уже подключается Российская Федерация тоже в виде субсидий, но уже в бюджет субъекта Российской Федерации, а те соответственно муниципальным образованиям.

Первоначально, когда обсуждалась концепция этих поправок, предусматривалось, что комплексные кадастровые работы необходимо будет осуществлять в отношении тех территорий, которые инвестиционно привлекательны, то есть, в первую очередь там, где нужно обеспечить предоставление земельных участков, соответственно понимать, какая территория занята уже существующими учтенными земельными участками, какая свободна для целей будущего строительства. Поэтому основная задача была на самом деле такая.

Впоследствии в рамках работы над законопроектом туда уже добавились и земли сельхозназначений. Орган местного самоуправления может провести кадастровые работы по таким территориям. И земли лесного фонда. Так, соответственно география проведения комплексных кадастровых работ существенно расширилась.

Естественно, предполагается, что должны быть выпущены подзаконные акты в соответствии с этими поправками, регулирующие оформление результата комплексных кадастровых работ, в частности, карта-план территории, регулирующие частично работу согласительной комиссии, которая предусмотрена в рамках проведения комплексных кадастровых работ и создается органами местного самоуправления. И, естественно, нужны подзаконные акты,

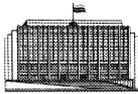


которые регулируют вопросы внесения сведений в кадастр недвижимости по результатам выполнения таких кадастровых работ.

Но как я уже отмечала, у нас частично разработка подзаконных актов предусмотрена, в том числе «дорожной картой». Нужно отметить, что к любому федеральному закону, если предусматривается этим федеральным законом разработка подзаконных актов, в комплекте документов, которые готовятся вместе с проектом федерального закона, разрабатывается и перечень подзаконных актов, и, соответственно, такой перечень подзаконных актов был разработан и при подготовке законопроекта по комплексным кадастровым работам.

Там предусмотрено было постановление Правительства по субсидиям и порядка 9 ведомственных приказов, то есть приказов Министерства экономического развития России. Соответственно по этому перечню подготовлен план мероприятий, план разработки этих подзаконных актов. Сюда мы добавили еще подзаконные акты, в которые нужно внести изменения, то есть они уже существуют, но надо добавить те положения, которые касаются уже новых поправок. В качестве поручения Правительства Российской Федерации нам такой план со сроками был направлен.

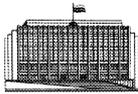
Часть приказов у нас должна выйти в апреле. Соответственно мы в первую очередь все силы бросили на эти приказы. И второй срок, который у нас стоит в соответствии с перечнем подзаконных актов, – это июнь. То есть к июню мы обязуемся выпустить подзаконные акты, которые будут регулировать и дополнять нормы закона о кадастре недвижимости в части комплексных кадастровых работ. Поэтому здесь, конечно, провала никакого не должно быть. Мы все силы прилагаем для того, чтобы сделать это всё вовремя. Поэтому я думаю,



что 2015 год будет все-таки такой, если можно назвать, раскачкой для организации комплексных кадастровых работ, потому что в бюджет уже, естественно, в 2014 году деньги заложить не успели для выполнения этих работ. Хотя мы собирали информацию по субъектам Российской Федерации, и там примерно 20 субъектов (не муниципальных образований, а субъектов Российской Федерации) уже предусматривали, закладывали в своем бюджете некие средства для выполнения кадастровых работ по уточнению границ земельных участков. Поэтому в этой части комплексные кадастровые работы, естественно, будут огромной помощью, если органы местного самоуправления организуют их проведение. И мы получим дополнительную информацию с точки зрения характеристик земельных участков, что, естественно, повлияет на оценочные показатели, на кадастровую стоимость, ну и дальше через кадастровую стоимость повлияет на налоги и размер этих налогов.

Кроме того, мы запланировали в рамках комплексных работ не только уточнение границ, но и образование земельных участков, в том числе занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, и занятые территориями общего пользования. Ну, территории общего пользования, просто они социально необходимы, чтобы была обеспечена реализация того самого запрета на приватизацию земель общего пользования, потому что пока их нет в кадастре, мы их не понимаем, и соответственно при уточнении границ любой может невольно посягнуть на эту территорию.

А что касается образования земельных участков, занятых зданиями, сооружениями и объектами незавершенного строительства, то мы считаем, что это является не прямым, но косвенным

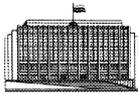


стимулированием оформления прав на такие земельные участки теми лицами, которые являются собственниками объектов недвижимости.

Кроме того, в рамках комплексных кадастровых работ одновременно, естественно, будет уточнено местоположение уже учтенных объектов недвижимости, я имею в виду зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, и мы получим информацию о том, на каких земельных участках расположены такие объекты недвижимости. И встречная информация в отношении земельных участков, какими объектами недвижимости эти земельные участки заняты. Соответственно такая информация будет внесена в кадастр недвижимости. Я думаю, что тем самым она будет тоже способствовать получению информации о связке записей о земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости, и, может быть, косвенно будет стимулировать обеспечение налогов на земельные участки и имущество, расположенное на земельных участках.

С точки зрения подзаконных актов, я провела анализ того, что у нас было выпущено. К сожалению, я не включила в этот анализ те нормативные акты, которые касаются кадастровой оценки, просто это не тема нашего департамента.

Если бы в письме было сформулировано по поводу оценки, я думаю, что наши коллеги пришли бы и рассказали о своих планах. Но на сегодняшний день у нас, по крайней мере, три постановления Правительства, касающихся ведения кадастра недвижимости, и 26 приказов Министерства экономического развития, которые регулируют вопросы ведения кадастра и кадастрового учета, а также подготовки документов, необходимых для этих целей.



Что касается кадастровой оценки в период между турами кадастровой оценки тех объектов, которые появляются в кадастре либо при постановке на учет, либо при внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, по-моему, была коллегия Росреестра, эта тема там тоже затрагивалась. Я в этой связи задавала вопрос нашим коллегам из соответствующего департамента. Получила ответ, что они планируют разработку нормативных актов, регулирующих методику кадастровой оценки таких объектов, как сооружения и объекты незавершенного строительства.

Просто с их стороны прозвучало, что было недостаточно информации по тем показателям, которые могут быть заложены в методику оценки. Сейчас эта информация появилась, поскольку большая часть объектов внесена в кадастр, и соответственно такой документ должен выйти.

Ну вот, наверно, если крупно, то такую информацию могу до вас довести. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

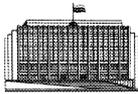
Спасибо большое, Анжела Витальевна.

Какие вопросы? Прошу. Только представьтесь, пожалуйста.

Е.И. МАРЧЕНКО

Советник аппарата Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Марченко Елена Ивановна.

Уважаемая Анжела Витальевна, есть поручение Совета Федерации мониторить ситуацию с финансированием комплексных кадастровых работ. В связи с тем, что финансирование возложено на субъекты и софинансирование на Российскую Федерацию, скажите, пожалуйста, какой объем финансирования предусматривается



Российской Федерацией на выполнение комплексных кадастровых работ на ближайший период, 2015-2016 годы? Спасибо.

А.В. НУПРИЕНКОВА

Те средства, которые заложены в бюджете Российской Федерации были предусмотрены до всей ситуации 2015 года, они зафиксированы в федеральной целевой программе по совершенствованию системы кадастрового учета и регистрации прав, специальная федеральная программа есть. Я пытаюсь вспомнить пункты этой программы, или 21-ый, или 23-ий, соответственно суммы там заложены, они распределены по годам. К сожалению, тема не совсем моя, но там более, по-моему, 2 миллиардов заложено на комплексные кадастровые работы, на уточнение местоположения границ земельных участков, в том числе методом комплексных кадастровых работ. То есть это как один из способов финансирования.

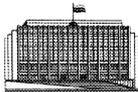
Ну и отдельной строчкой там зафиксирована возможность уточнения местоположения границ земельных участков, находящихся в федеральной собственности, это отдельная позиция, там тоже чуть больше 2 миллиардов средств заложено в федеральном бюджете.

Я, к сожалению, не могу сказать, как будет развиваться ситуация в дальнейшем.

Сейчас идет как бы пересмотр расходования бюджетов с точки зрения экономии средств, и чем закончится эта работа, к сожалению, сказать не могу. Может быть, сократят эту сумму, может, она сохранится в том виде, в котором была записана в ФЦП.

Д.В. МАМОНТОВ

Я добавлю. Мамонтов Дмитрий Васильевич, директор Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации.



Тема не наша, но 2 миллиарда заложено на 2015 год. Что касается 2016, 2017 годов, не далее как 7 февраля Министерство экономического развития получило письмо за подписью замминистра финансов А.М. Лаврова, что рассчитывать бюджет только на 2015 год, а 2016, 2017 года никоим образом не трогать. Бюджет будет годовой в дальнейшем, сейчас разрабатывается. И какие суммы будут доведены на 2016, 2017 и последующие года, это будет каждый год в конце следующего года известно. Поэтому ответ: на 2015 год – 2 миллиарда, на 2016 и 2017 годы – не знаем, потому что нет бюджета.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.

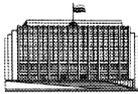
Можно такой вопрос как бы к группе, кто занимается кадастровым учетом? Как вы считаете, оценивая ситуацию, на сегодняшний момент работы именно по кадастровому учету, не по оценочной деятельности, а именно по тем организационно-техническим мероприятиям, связанным хотя бы не с завершением, а проведением основного массива работ по кадастровому учету, они сделаны? То есть вы передали достаточный объем следующей группе? Потому что следующая группа получается оценщики формально.

Как вы оцениваете эту ситуацию?

А.В. НУПРИЕНКОВА

Можно я попробую ответить? Виктория Анатольевна добавит, если...

Я хочу обратить внимание, у всех некое представление о кадастре, как о статичном каком-то ресурсе. Вот мы сегодня всё туда вложим, и станет всё хорошо. На самом деле кадастр и кадастровый учет – это постоянная, ежедневная огромная деятельность, и поэтому сказать, что к такому-то числу абсолютно всё занесено в кадастр,



невозможно. Каждый день поступают заявления о постановке на кадастровый учет, то есть появляются новые объекты, мы ставим их на кадастровый учет.

Постановка на учет может быть связана со снятием с учета преобразуемых объектов недвижимости. Для земельных участков это всё прописано. Значит, мы снимаем с кадастрового учета.

Я просто хочу подчеркнуть, что кадастр – это живой организм. Естественно, когда речь идет о предоставлении сведений, то эти сведения предоставляются по состоянию на какую-то дату. И если мы ведем речь о предоставлении сведений для оценки, то посмотрите, и в законе об оценочной деятельности это упомянуто, и в приказе, регулирующем вопрос подготовки перечня объектов кадастровой оценки, он готовится на определенную дату, и эта дата как раз фиксируется. И мы говорим, что мы оценили на эту дату.

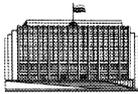
Пока идет оценка, она, как показывает опыт, идет почти год по тому списку, который выдается, за это время мы, конечно же, поставили на учет еще энное количество объектов недвижимости, то есть за это время состояние кадастра уже изменилось. Оно на следующий день изменилось. Поэтому оно меняется всё время, но на определенную дату срез мы выдаем ровно то, что есть в кадастре.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Я, может быть, неправильно сформулировал. Наверно, проводился расчет некий: общее число объектов, подлежащее кадастровому учету.

А.В. НУПРИЕНКОВА

Оно не статично.



С.Л. ПОСТНИКОВ

Я всё понимаю. Но представьте... Берем город Москву, на какую-то дату, зафиксировано там, на 1 января 2012 года энное количество объектов. Из этого числа энного числа объектов, вы можете сказать, сколько в Москве поставлено на кадастровый учет в процентах?

В.А. ГРИГОРЬЕВА

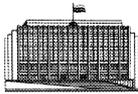
Нет, такую цифру, наверно, Вам сейчас никто не озвучит. Просто есть некое понимание того, что чем развитее субъект Российской Федерации, тем большее количество объектов (в процентном соотношении) там учтено. В Москве ситуация следующая. Департамент земельных ресурсов работал достаточно активно, продуктивно, и поэтому в Москве практически все земельные участки, которые так или иначе были сформированы, были внесены в ГКН.

Мы не говорим сейчас о чистоте ресурсов, с какими характеристиками и параметрами, но по крупным субъектам почти всё внесено в ГКН. Более 5 миллионов ОКСов в Москве было внесено по состоянию на 1 января 2013 года. Такого количества объектов капитального строительства, внесенных в ГКН, не было практически ни в одном субъекте.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Тогда у меня вопрос к налоговой службе. А с какого количества объектов будут собирать налоги?

Понимаете, я просто хочу оценить масштаб, насколько, какой объем налогооблагаемой массы, будем так называть, будет обложен налогом?



В.А. ГРИГОРЬЕВА

Я Вам хочу другой пример привести. Представьте, строят жилой дом, индивидуальный жилой дом. И для того чтобы не платить налоги, просто он не вводится в эксплуатацию. Люди там уже проживают, а объект не состоит на кадастровом учете, как законченный строительством объект.

Чем более озадачен субъект Российской Федерации этим вопросом, поступлением денежных средств в местные бюджеты, в региональные бюджеты, тем большее число масштабных компаний этот субъект проводит для того, чтобы выявлять, физически выявлять те объекты, которые являются объектами как таковыми, но которые не состоят на кадастровом учете.

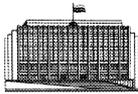
Д.В. МАМОНТОВ

Сергей Леонидович, я еще добавлю, что за последние шесть лет службу Росреестра три раза реформировали. Поэтому да, проблема существует. Раньше учет вели органы БТИ, потом другие, потом кадастр стал вести, сведения должны были передаваться из БТИ в кадастр и так далее.

В Росреестре создана рабочая группа из представителей налоговой службы, представителей органов БТИ и Росреестра, которая занимается как раз верификацией сведений, тех, которые были раньше, и тех, которые сейчас в кадастре. Такая работа ведется посубъектно, где-то она практически завершена, где-то она на 60, 70 процентов, но, в общем, процентов 80, можно смело говорить, данных, они в кадастре есть.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.



А.В. НУПРИЕНКОВА

Еще хочу дополнить. У Вас прозвучало слово «процент какой», а мне хотелось задать вопрос, от чего считать этот процент? Кто скажет эту цифру? Её ведь никто не скажет, потому что ее реально никто не знает. Орган кадастрового учета может знать только то, что пришло к нему, а это добросовестные, сознательные лица.

Но я могу сказать, что у нас достаточно много сейчас идет обращений и от граждан, и от юридических лиц, все говорили, что система БТИ у нас такая всеохватывающая, всеобъемлющая, на самом деле выясняется, что колоссальное количество объектов не прошло государственный технический учет, и теперь, когда они не могут зарегистрировать права без кадастрового паспорта, они забегали, а до того они сидели спокойно с советских времен без технического учета. То есть даже система БТИ не знала о том, что эти объекты есть. Поэтому это традиция наша...

С.В. КОЗЛОВА

Сергей Леонидович, можно я еще добавлю?

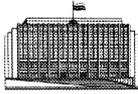
С.Л. ПОСТНИКОВ

Представьтесь, пожалуйста.

С.В. КОЗЛОВА

Козлова Светлана Вячеславовна, у меня выступление по налогообложению физических лиц, поэтому я хотела вам сказать в качестве реплики, что с 1 января 2015 года физическое лицо теперь должно само заявить об объекте налогообложения, а не ждать, как было до этого.

Почему было мало налогов? Потому что не было оформления, и вроде бы объекта налогообложения. Поэтому я хотела бы просто



относительно физических лиц, мы сами теперь должны заявлять об объектах налогообложения.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Нужен какой-то механизм, или санкции по отношению к владельцам более жесткие, или к местным властям требования.

Будут ли какие-то наказания предусмотрены, если гражданин не придет, и не обратится, и не заявит свой объект?

М.В. СЕРГЕЕВ

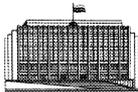
Сергеев Михаил Викторович, Федеральная налоговая служба.

У нас, по сути дела, такой период достаточно льготный 2015, 2016 годы, когда гражданин заявляет о таком объекте и, собственно, если действительно мы подтверждаем его право данными соответствующих регистрирующих органов, мы выставим налог, за первый налоговый период, это тот период, в котором такое сообщение гражданин нам направил. То есть, по сути, это по сути налоговая амнистия за все три предыдущих года, если он владел этим объектом. Это будет в 2015 и в 2016 годах.

Сама по себе санкция действительно предусмотрена. Пункт 3 статьи 129.1, вводится в действие с 1 января 2017 года, и равно как с 1 января 2017 года у налогового органа опять возникает право, собственно, облагать эти объекты уже за три предыдущих года. Поэтому в течение двух лет, по сути дела, государство проводит определенную кампанию по сбору этой информации с граждан. И мы рассчитываем, что основное число лиц придет к нам именно в этот период, и до санкций дело, надеемся, и не дойдет.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.



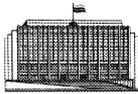
А.В. НУПРИЕНКОВА

Можно еще дополню по поводу выявления. У нас есть такой институт, как государственный земельный надзор, и есть такой институт, как государственный строительный надзор. И если в рамках государственного земельного надзора мы выявляем факты самовольного строительства на земельных участках, то за самовольное строительство мы не можем применить какие-то наказания, но у государственного строительного надзора такая функция на самом деле есть.

И честно скажу, когда я работала в управлении по Москве, я пыталась этот процесс наладить. Выявив самовольное строительство в рамках земельного надзора, мы направляли информацию в строительный надзор. После чего получали регулярно ответ: «Извините, у нас план проверок. И это юридическое лицо мы проверить не можем и наказать его за то, что он сделал, тоже не можем. Или вообще это не предмет наших проверок то, что построено без разрешительной документации». Такое есть.

Вместе с тем по земельному надзору, к сожалению, хоть опять и не моя тема, но я по старой памяти интересуюсь. Внесены изменения, выпущено два федеральных закона – 123-ий федеральный, 234-ый федеральный. В 123-ем предусмотрено право органов местного самоуправления, органов государственной власти лишать права пользования земельным участком за ненадлежащее использование земельного участка.

И выявляет это ненадлежащее использование земельного участка опять-таки государственный земельный надзор. А 234-ым федеральным законом уточнены полномочия государственного земельного надзора, и вводится новая такая функция, как



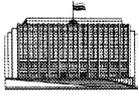
административное обследование. И как раз вот то, что Вы сказали про съемку, то, что мы можем увидеть откуда-то, как используется земельный участок, застроен он, не застроен, – это всё ложится в рамки государственного вернее административного обследования. По результатам обследования также оформляются акты, и соответственно, получается, есть возможность привлечь к ответственности, но за земельное правонарушение. Но через это мы, по крайней мере, получаем факт использования земельного участка, который опять-таки доводится до органов местного самоуправления, которые могут стимулировать, предлагать оформить правоотношения по поводу земельного участка.

Но здесь еще один момент. Мы все говорим о кадастровом учете, даже если объект был учтен, даже если он поставлен на кадастровый учет, и для того, чтобы избежать той ситуации, о которой говорила Виктория Анатольевна, у нас 1 марта 2015 года должна вступить в силу норма закона о кадастре недвижимости, предписывающая органам власти, уполномоченным на выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию объекта, направлять это в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, а орган кадастрового учета без заявителя осуществляет постановку на кадастровый учет. То есть в кадастре этот объект должен появиться. Без его хождения, разрешение на ввод в эксплуатацию получил, значит, это должно найти отражение в кадастре.

Но дальше вопрос регистрации права, потому что объектом налогообложения он может стать после того, как появится субъект.

РЕПЛИКА

Свидетельство.



А.В. НУПРИЕНКОВА

Даже не свидетельство, запись ЕГРП, с кого взимать этот налог. Объект у меня есть, кто? А вот здесь никаких сроков, к сожалению, пока нет.

У нас предусмотрена опять-таки «дорожной картой» разработка законопроекта, стимулирующего оформление прав на построенные и введенные в эксплуатацию объекты недвижимости. Ну, из того, что я видела, предусматривалось, что если объект поставлен на учет и не зарегистрировано право на этот объект в течение промежутка времени...

РЕПЛИКА

Пяти лет.

А.В. НУПРИЕНКОВА

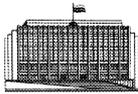
Пять лет, осталась эта цифра? В течение пяти лет, то соответственно информация опять-таки направляется в органы местного самоуправления, которые уже могут начинать процедуру оформления учета бесхозных объектов.

Д.В. МАМОНТОВ

Сергей Леонидович, разрешите я еще добавлю? Эта проблема существует. Ее Росреестр видит, Министерство экономического развития видит. Каким образом решается, чтобы была в кадастре полнота всех данных о постройках, о земельных участках?

Первое. Закон о массовых кадастровых работах, который позволяет учесть всё, что есть построенного на земельных участках, какие земельные участки есть?

Второе. Министерством экономического развития разработан закон о дистанционном зондировании земли, так называемый ДЗЗ, который предусматривает, что фонд создается ДЗЗ, и в этот фонд все



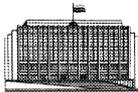
снимки с государственных аппаратов, с аппаратов, которые куплены за бюджет, которые работают на государственные органы, должны в этот фонд передаваться, и из этого фонда они будут даваться... Росреестр будет являться оператором этого фонда, и он будет видеть, министру прямо конкретно показывали на примере Московской области, есть снимок, есть данные в кадастре, соответствует или не соответствует. С Московской областью уже такая работа проводится, и практически она завершается, но и с другими также.

Кроме того, вот Анжела Витальевна говорила, принят закон, который свидетельствует о том, что если в кадастр поставлен объект недвижимости и в течение пяти лет на него право не оформляется, то дается информация в местные органы власти о признании его бесхозной вещью для того, чтобы местные органы власти оформляли на него право. К сожалению, при работе своей по наполнению кадастра мы сталкиваемся иногда с противодействием некоторых органов власти как федеральных, так и региональных.

Мы хотим, чтобы нам давали данные, чтобы не мы ходили и запрашивали эти данные, где у кого, что есть, а чтобы эти данные автоматически попадали в кадастр. Вот как один из законов принимается, он сейчас во втором чтении будет рассматриваться на весенней сессии 2015 года о том, что при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, это должно автоматом сразу идти в государственный кадастр недвижимости.

Принят закон о массовых кадастровых работах, который говорит о том, что необходимо получать данные при изменении адреса объекта недвижимости.

То есть, изменяя адрес, налоговая служба, которая введет участок в федеральную адресную информационную систему, она



должна передавать автоматически в кадастр. Закон принят и, казалось, он должен исполняться. Однако сейчас возникает полемика, а почему мы вам должны давать, давайте, вы у нас запрашивайте, тогда мы будем давать вам.

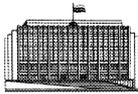
Я к чему хочу призвать и Совет Федерации, и других представителей? Если мы хотим наполнить налогооблагаемую базу, если мы хотим, чтобы было всё учтено, то это общая работа. Это не только работа Минэкономразвития, Минфина или там Росреестра, это работа всех органов власти, потому что от того, как наполнен бюджет, как он получает, и зарплата наша зависит от дальнейшего благосостояния страны. Поэтому это работа не трех органов и не двух, а работа всех. И призываю именно так и строить ее, на то, чтобы... нам за рубежом не жить, нам здесь жить в Российской Федерации. Надо делать так, чтобы здесь хорошо было, а не где-то за рубежом недвижимость граждане покупали и кадастрировали ее и учитывали.

Поэтому (хочу закончить) работа проводится, ряд законопроектов принимается. Еще несколько законопроектов в разработке, и они именно направлены на то, чтобы полная база была, достоверная. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Большое спасибо, Дмитрий Васильевич.

Сейчас мы послушаем, как мы будем собирать налоги. Светлана Леонидовна, самое тяжелое. Что мы ждем?



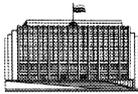
**Отдельные вопросы, возникающие при
администрировании имущественных налогов, налоговая база
которых определяется как кадастровая стоимость объекта
недвижимости**

С.Л. БОНДАРЧУК,
заместитель руководителя
Федеральной налоговой службы
Российской Федерации

Почему будем? Мы их собираем постоянно, и никогда эта функция у нас не прерывалась, я просто два слова хотела бы сказать действительно именно по администрированию налогов. Сегодня вопрос такой встал для нас немножко странный в том, что мы, оказывается, новый налог на имущество физических лиц ввели или не ввели, он как бы витает в воздухе.

У нас появилась новая глава в Налоговом кодексе. Единственный налог, который не был кодифицирован, это налог на имущество физических лиц. Глава появилась неслучайно, потому что полностью изменилась для граждан система исчисления этого налога. Мы перешли на новую базу. Мы очень долго шли к этой задаче. Впервые этот закон обсуждался и прошел даже первое чтение в 2004 году, и только через 10 лет удалось эти нормы сформулировать, и в кодексе, как я уже сказала, появилась новая глава.

Да, у нас на сегодняшний день сохранилась и существующая система исчисления налога, которая будет действовать еще пять лет. Переходный период продлится до 2020 года. Наличие переходного периода дает право органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам исполнительной власти муниципальных образований завершить весь комплекс работ по подготовке к введению этого налога по новой схеме исходя из новой налоговой базы и принять решение, когда они будут готовы ввести

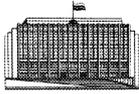


этот налог в полноценном виде. А с 1 января 2015 года, как только это право у регионов появилось, уже 28 субъектов Российской Федерации приняли соответствующие нормативные акты и ввели налог для граждан, исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Соответственно все муниципальные образования на территории этих регионов приняли свои акты, установили ставки, льготы и те элементы налога, которые они устанавливают в соответствии с законодательством.

Мы будем исчислять этот налог, и направлять гражданам налоговое уведомление в этих 28 регионах России в 2016 году, во всех остальных – по мере их введения. Еще раз повторюсь, что до 2020 года все субъекты должны определиться со сроком, когда они перейдут от исчисления налога от инвентаризационной стоимости к стоимости кадастровой. С 2020 года полностью отменяется схема исчисления налога на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости.

Что для нас, как для налоговой службы, в части администрирования этого налога изменилось? Прежде всего, для нас изменился источник информации, потому что в случае, когда налоговой базой была стоимость инвентаризационная, эти сведения мы получали от органов БТИ. Второй поток по правообладателям был из органов Росреестра, единый государственный реестр прав мы подключали, соединяли два потока этих сведений и рассчитывали налог исходя из инвентаризационной стоимости объектов капитального строительства.

Сегодня у нас один источник – это исключительно Росреестр, который соединяет для нас на своей площадке сведения государственного кадастра недвижимости и сведения единого

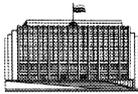


государственного реестра прав. Понятно, что не все права на объекты капитального строительства регистрировались в соответствии с законом о регистрации прав, то есть большой пласт прав, который регистрировался в рамках иного законодательства до 1997 года. Эти все сведения мы имеем от органов БТИ.

Эти данные являются основой и сегодня для исчисления будущего налога, в том числе и на основании кадастровой стоимости. Росреестр нам данные по таким правообладателям не предоставляет. То есть от Росреестра у нас данные об объекте, стоимости и о правообладателях, зарегистрированных после 1997 года. Всё, что было до, эти сведения о правообладателях, переданные ранее органами технического учета и технической инвентаризации.

С точки зрения того, будут, не будут получать граждане этот налог, с точки зрения охвата и так далее, у нас ничего не изменилось в отношении того, как мы этот налог администрировали вчера, и как мы его будем администрировать сегодня, по технике абсолютно всё то же самое.

Мы огромную работу проводим с Росреестром, с муниципалитетами и с субъектами последние три года в рамках отдельных планов мероприятий. Они в регионах называются таким военным словом – планы по мобилизации дополнительных доходов в региональные и местные бюджеты. Вот эта целевая работа, коллеги уже говорили об этом, она направлена на выявление тех объектов, которые сегодня не вовлечены в гражданский и в налоговый оборот. Это то, что не поставлено на кадастровый учет, то, на что не зарегистрированы права, и то, что соответственно не облагается в соответствии с законом налогом, потому что нет необходимой

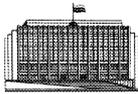


информации у налогового органа, чтобы исчислить налог и направить налоговое уведомление гражданину.

За эти три года объем сведений, который поступил к нам, как уже в конечную точку, меряется десятками миллионов единиц как по земле, так и по объектам капитального строительства. Это не только те данные, которые мы выявили как пласт, который лежал в архивах муниципалитетов, где-то что-то было не передано из БТИ, что-то не передано из Росреестра, но это в том числе и та работа, которая была проведена заново по постановке этих объектов на учет, в том числе и по инициативе муниципалитетов.

Вот Вы говорите, что муниципалитетам государственная власть должна помогать. Должна, но и муниципалитеты сами себе тоже должны помогать. Это их территории, это их земля, это их имущество, это их доходы, потому что у нас земельный налог и налог на имущество в 100-процентном объеме идут в бюджеты муниципальных образований. Мы в определенном смысле их разбаловали, потому что муниципалитетам проще попросить субсидию, дотацию в региональном бюджете и ничего не делать для того, чтобы собственные ресурсы не вовлекать в оборот. Поэтому, конечно, целый ряд стимулирующих мер, который планируется, который все-таки должен побудить муниципалитеты включиться в эту работу.

Говорить о том, что у них нет для этого возможности, источников и так далее, я считаю, что это некоторое лукавство, потому что органы местного самоуправления, которые эту работу хотят делать, они ее делают уже сейчас. Очень много ярких примеров у нас сейчас на территории России, когда практически полностью по всей территории муниципальных образований проведены кадастровые работы, сведения внесены в государственный кадастр недвижимости,

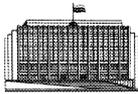


в том числе и сведения о границах земельных участков. И у нас есть сведения о правообладателях. Если нет таковых, запускаются все процедуры. Законодательство позволяет и сегодня уже признать тот или иной объект бесхозным. Это очень эффективная мера, просто нужно впрягаться в эту работу, делать ее.

К сожалению, налоговая служба, может выступить таким локомотивом и зачастую выступает таковым, потому что, кроме того, что мы отвечаем не только за федеральный бюджет, но и за наполняемость региональных и местных бюджетов тоже отвечаем. Но справедливости ради надо сказать, что это очень многогранный вопрос, который требует вовлечения абсолютно всех структур.

По налогу на имущество физических лиц, тоже справедливо коллеги заметили, мы фактически на два года ввели некоторый новый институт – институт самозаявления, его нельзя назвать самоначислением, потому что мы для граждан как исчисляли налог, так и будем его исчислять, здесь ничего не меняется. Единственное, мы позволяем гражданам и надеемся очень на то, что эта мера все-таки сработает, заявить о том имуществе, на которое они по какой-то причине не получали соответствующую налоговую корреспонденцию и не уплачивали налоги. Это позволит им, то есть в рамках такой амнистийной меры не платить налоги за прошлые периоды, даже если они владели в те периоды имуществом, а начать его платить вперед. В случае если же мы такой объект выявим по данным муниципалитета, Росреестра, по данным еще каких-то соответствующих служб, мы налог вменим, в том числе за три предыдущих налоговых периода.

Учитывая, что сейчас налоговый ценник, если так можно сказать, каждый из нас, наверно, получает налоговое уведомление, и мы видим, что каждый год у нас сумма налога к уплате растет, растет

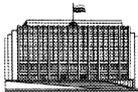


и растет будь то земля, имущество и так далее, и сейчас, когда гражданин получает налоговое уведомление за три налоговых периода, это очень существенное налоговое бремя, которое нужно единоразово заплатить, погасить. В сложившейся ситуации мы конечно надеемся, что такая мера по обращению граждан в инициативном порядке в адрес налогового органа, позволит им самим же избежать таких финансовых последствий.

Что касается налога на имущество организаций. У нас еще один налог заработал на основе кадастровой стоимости. В прошлом году, первый год был, когда мы его ввели, четыре субъекта Российской Федерации воспользовались таким правом – это Москва, Московская область, Кемеровская область и Амурская область. С этого года присоединились еще 24 региона, итого у нас 28 субъектов сейчас исчисляют налог на имущество организаций для торговых и офисных помещений, исходя из кадастровой стоимости этих объектов.

Какие здесь вопросы и проблемы в администрировании существуют? По большому счету законодательство, Налоговый кодекс нам позволил выстроить эту процедуру администрирования тоже достаточно эффективно, но появилась дополнительная компетенция у органов власти регионов, по большому счету возложив дополнительные обязанности, ответственности на них. С чем это связано? Те объекты, которые подлежат налогообложению от кадастровой стоимости, перечень этих объектов формирует субъект Российской Федерации. То есть это для нас входная информация для администрирования этого налога. Он его формирует в разрезе зданий и помещений, которые стоят на учете, в этих зданиях.

Первый опыт администрирования этого налога в четырех регионах в прошлом году, а особенно в Москве, потому что Москва это

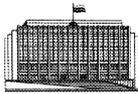


самый такой крупный субъект Федерации, обозначил самую острую проблему в прошлом году и в этом году тоже тоже существует, это сопоставление помещений со зданиями, в которых они расположены, и поиск, собственно, самих правообладателей, владельцев этих помещений.

Когда мы сложили, например, площади всех помещений в ряде зданий, у нас выяснилось, что у нас они абсолютно не совпадают и не совпадают как в большую, так и в меньшую сторону. Ну, ладно меньше, это понятно, что часть объектов просто не стоит на учете, могут не стоять на учете площади общего пользования и так далее, но иногда суммарная площадь помещений превышает площадь здания. Это говорит о чем? Они просто неправильно привязаны к этому зданию. То есть это помещение из другого здания соседнего, а может быть, даже и не соседнего.

У нас в государственном кадастре недвижимости, к сожалению, пока еще есть данные о помещениях, которые просто висят в воздухе, у них нет материнского объекта. У органов кадастрового учета просто была возможность так их ставить на учет. Это плохо с точки зрения чистоты картины, но это позволяет нам все это имущество при наличии правообладателей, при наличии сведений о кадастровой стоимости вовлекать в налоговый оборот.

Регионы очень активно включились в эту работу. Они включились в нее с помощью, в том числе и органов кадастрового учета, ее невозможно провести без органов Росреестра, поэтому и в конце прошлого года и в текущем году субъекты занимаются именно тем, что формируют перечень тех объектов, которые будут вовлечены в налоговый оборот в текущем году, исходя из кадастровой стоимости.



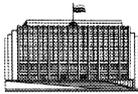
Наша задача, как налогового органа, выявить этих правообладателей, потому что здесь уже заявительный принцип, юридические лица нам подают декларацию, и мы должны определить тех налогоплательщиков, которые это не сделали, и соответственно принять соответствующие меры, либо проверить корректность исчисления налога, которое тоже самостоятельно осуществляет налогоплательщик.

С точки зрения администрирования, еще раз повторюсь, каких-то глобальных особых проблем мы не видим. Мы работаем ровно по той схеме, по которой работали и до перехода на новую налоговую базу в отношении двух налогов, может быть, с некоторыми нюансами.

Но есть такие принципиальные проблемы, собственно в самой налоговой базе, а именно в кадастровой стоимости.

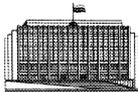
Мы много об этом очень говорим, на разных площадках. Изначально, когда создавался институт кадастровой оценки, Вы не зря вспомнили постановление Правительства соответствующее, или коллега Ваш, когда еще не было этих норм о государственной кадастровой оценке недвижимости в законе об оценочной деятельности, система жила совершенно по другому принципу. Это действительно была государственная кадастровая оценка с государственным регулированием, с государственной экспертизой. И по большому счету результаты оценки не имели такой какофонии, такого пестрого вида и такого характера, который они имеют сейчас.

Сейчас система абсолютно разбалансирована, потому что институт саморегулирования в этой области, по нашим оценкам, может быть, достаточно субъективным, но он не работает. Очень много вопросов не только к самому качеству оценки, они появились именно потому, что у нас исчезли единые подходы по определению



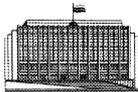
стоимости. То есть Министерство экономического развития сейчас на себя взяло опять задачу разработать единую методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, при том, что в отношении земельных участков это всегда было так, и каждая категория земель оценивалась оценщиками в рамках единого подхода, и у нас рубль в Урюпинске, и рубль в Москве был абсолютно сопоставим. Сегодня это две разных величины.

То есть мы возвращаемся к некоторым истокам той системы, которая существовала ранее. Не знаю, насколько мы в рамках саморегулирования сможем дальше жить и вообще управлять этой системой, с нашей точки зрения, все-таки элементы государственного регулирования нужно возвращать и вводить обратно. Потому что экспертиза, которая у нас сейчас проводится саморегулируемыми организациями, это абсолютно просто чистая формальность. Это делается для "галочки", это некоторый источник просто доходов для экспертных советов саморегулируемых организаций, не более того абсолютно. Потому что если субъект Федерации, который утверждает итоговые результаты оценки, начинает этим заниматься, вникать, погружаться и так далее, и разбираться с этим делом, включается в эту проблему, там это приводится в порядок. Там, где регион так как-то более или менее положился на оценщиков и решил, что то, что посчитали, то утвердили, эти субъекты у нас имеют колоссальные всплески жалоб в суды и в комиссии по досудебному урегулированию споров. Это хороший очень институт, он не зря был введен в рамках закона об оценочной деятельности, я имею в виду процедуру обжалования, особенно учитывая качество оценочных работ в ряде субъектов Федерации, надо сказать, что нельзя говорить о том, что везде это сделано плохо, ни в коем случае.



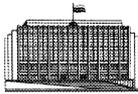
Более того, об этом нам и результаты обжалования говорят в рамках судебной и досудебной процедуры. Если рассмотреть последние несколько лет, 2012, 2013 2014 годы, то количество этих жалоб как в судах, так и те, которые в досудебном порядке рассматриваются, у нас меряется, в общем-то, десятками тысяч. Это очень немного по отношению к общему количеству объектов 0,000... процента. Но последствия от такого рассмотрения результатов оценки для некоторых муниципалитетов, они не просто критичны, это очень печальные истории. Мы не часто участвуем в судебных разбирательствах, как налоговый орган, нас просто, как сторону, не привлекают, потому что считают, что мы никакого отношения к определению стоимости не имеем. Но, собственно, так и есть действительно, мы просто вместе потом с субъектом и с муниципалитетом расхлебываем, извините, последствия этих, в том числе и судебных решений.

Но тем не менее в тех судебных разбирательствах, в которых мы принимаем участие, мы что видим? У нас налоговая база снижается просто в разы в рамках рассмотрения споров. Какого-то критерия, который бы не позволил это сделать или установить, кроме просто силовых решений на уровне органов власти субъектов Российской Федерации, у нас тоже на сегодняшний день нет. Там, где это может держать регион так, как это делает Москва, так, как это делает Московская область, так, как это делает Татарстан, там нет никакой вакханалии. Там просто по большей части, когда хоть есть малейшая мысль о том, что понизится база в разы, там просто комиссии и суды отказывают в установлении кадастровой стоимости в размере стоимости рыночной, принесенной в отчете.



Совсем недавняя история с Липецком, когда у нас Новолипецкий металлургический комбинат оспаривает уже четвертый или третий налоговый период налоговую базу, говорит нам о том, что мы просто ежегодно теряем 500–600 миллионов земельного налога в муниципалитет. Но это колоссальная сумма для бюджетов муниципальных образований, при том что установленная изначально кадастровая стоимость оценщиком составляла (примерно приведу) 76 млрд. рублей, она оспорена по первому туру в 31 миллиард, следующая была переоценка, она опять оценщиками устанавливается в размере 73 млрд. рублей, она оспаривается в 25 миллиардов. Тогда необходимо оценщика, который рассчитывает изначально вот так стоимость с таким огромным лагом от рыночной, привлекать к ответственности. Этот механизм, кстати, тоже не работает абсолютно. У нас нет ни одного случая, когда либо компенсационный фонд саморегулируемой организации каким-то образом пострадал и несет ответственность, либо хоть один оценщик в рамках проведения вот таких оценочных работ по массовой кадастровой оценке. Колоссальные последствия с точки зрения налоговой базы, но, к сожалению, целый ряд блоков в этом институте сегодня абсолютно не работающих.

Может быть, простите меня, тоже немножко такое эмоциональное выступление, потому что основную проблему мы сейчас видим не только в части полноты охвата объектами и землей, здесь очень много сделано за последнее время и органом нормативно-правового регулирования, и просто на местах и органами кадастрового учета, и самими субъектами, и муниципалитетами, но еще и в институте установления налоговой базы, потому что если



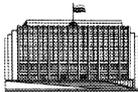
здесь мы ничего не поменяем, не приведем это в порядок, мы будем постоянно на эти "грабли" наткаться. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое, Светлана Леонидовна, за обстоятельное даже не выступление, а доклад. Какие есть вопросы к Светлане Леонидовне?

Д.В. МАМОНТОВ

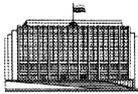
Как предложение, Светлана Леонидовна, поскольку существуют две стоимости: кадастровая и рыночная, мы анализировали (хотя это не наша задача, Департамента недвижимости), как в других странах мира? Какая стоимость берется? Вы знаете, допустим, в такой благополучной стране, как США, неуплата налога – это страшное преступление, страшнее, чем измена Родине. Поэтому к чему мое выступление? Как предложение. Наверное, я его высказывал в министерстве, что кадастровая стоимость не должна меняться, она для целей налогообложения. Что такое рыночная стоимость? Рыночная – это для совершения сделок с недвижимым имуществом (аренда, продажа, дарение и так далее). Поэтому, может быть, Министерство финансов, как орган нормативно-правового регулирования и орган ответственный за сбор налогов, и налоговая служба ему подчинена, наверное, может выйти с этим предложением: кадастровую стоимость установить, ее трогать никто не может. Неделю назад по поручению министра был прием (я осуществлял) мера Красноярска, он привел такой пример, что одна и та же организация, которую наняли за государственные деньги провести оценку кадастровой стоимости объектов недвижимости, после двух дней выпуска распоряжения об утверждении кадастровой стоимости рассылает всем письма и говорит: а теперь я могу вам помочь



оспорить эту кадастровую стоимость и перевести ее в рыночную. И правоохранительные органы ничего не могут сделать. Ну, это же их работа, это же бизнес, поэтому... Я что хочу? Мое предложение – подумать над этим вопросом. Кадастровая оценка есть, она не трогается, она для целей налогообложения, а рыночная – для совершения сделок с этим недвижимым имуществом. И кадастровый инженер или кадастровый оценщик должен быть (мы к этому идем сейчас) государственным, он должен отвечать за свою работу. Всё, никто не имеет права оспорить кадастровую стоимость.

С.Л. БОНДАРЧУК

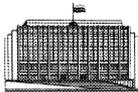
Мне очень приятно, что наши мнения с Вами совпадают абсолютно. Действительно, это отдельный бизнес сейчас по оспариванию кадастровой стоимости. Вы откройте интернет, он пестрит такими объявлениями: «Оспорю кадастровую оценку», при том, что это те же самые оценщики, которые эту кадастровую оценку делали, даже иногда бывает, что в том же самом субъекте Российской Федерации. У нас просто эта «мина» заложена сегодня в самой конструкции работы системы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, когда у нас кадастровая стоимость оспаривается через отчет о стоимости рыночной, стоимости, которая имеет по большому счету не разную природу, природа у них единая – рыночная, но подходы к определению этих стоимостей действительно разные. И если кадастровая стоимость фиксируется в качестве базы налогообложения на начало налогового периода и должна применяться в тот период времени, который установлен ей законом, то рыночная стоимость действительно имеет тенденцию меняться каждый день, как только что-нибудь у нас произошло на рынке недвижимости.



Но даже дело не только в этом. Есть подходы к определению стоимости кадастровой. Они общие, эти подходы. Если при определении кадастровой стоимости некорректно построенная модель и для миллиона объектов некорректно рассчитана стоимость, мы не можем отчетом об индивидуальной оценке конкретного объекта эту стоимость поменять. Значит, мы должны пересмотреть эту модель и пересмотреть расчет стоимости для всей совокупности этих объектов, если уж она была посчитана некорректно.

Конечно, у нас будут истории, мы не можем отказаться в принципе от индивидуальной оценки в части, используемой для целей налогообложения. Потому что у нас есть уникальные объекты, которые нельзя оценить массовым путем. Они просто должны быть выделены. Должно быть понимание того, что этот объект оценивается в индивидуальном порядке и его можно оспорить через отчет о рыночной стоимости. Но это исключительный случай. Все остальное идет в процедуре массовой оценки.

И, конечно, это должен быть государственный оценщик, который должен работать за зарплату, каждый день это делать. Это государству обойдется на порядок дешевле того, что обходится на сегодняшний день, потому что это ежегодные торги, это ежегодное выделение средств из бюджетов субъектов Российской Федерации. Очень долгое время Федерация всю эту ношу на себе несла и поддерживала эту работу. Поэтому мы двумя руками голосуем за ваши идеи. Мы многократно их тоже высказывали. И готовы формулировать и дальше.



С МЕСТА

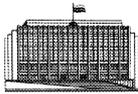
Можно небольшое замечание? Дмитрий Васильевич сказал об обращении к Минфину. Но в части кадастровой оценки земли, может быть, целесообразно поправить статью 66 Земельного кодекса, а это ваш предмет ведения, министерства. Поэтому я думаю, что это будет правильно. Ну, хотя бы с этого начать, что я цитировал, рыночная равно от кадастровой. Вот кадастровая и рыночная. Вот здесь найти какое-то разделение, а потом уже к объектам недвижимости в целом переходить, но все равно это будет ваш вопрос, наверное.

Д.В. МАМОНТОВ

Вы знаете, это вопрос трактовки. К сожалению, суды иногда, мы все знаем, иногда лукавят, если мягко сказать. Ведь в чем заключается эта норма? Если установлена рыночная, не надо тратить деньги на кадастровую. Возьмите ее и запишите, как кадастровую. Вот как бы смысл этой нормы. А суды ее трактуют таким образом: есть рыночная, тогда возьмите и приведите кадастровую к рыночной.

Мы подготовили обращение в Верховный Суд, чтобы пленум какой-то состоялся Верховного Суда, еще что-то, информационное письмо, что не надо применять эту норму наоборот. Она сделана именно для того, чтобы облегчить работу по кадастровой стоимости. То есть не тратьте деньги два раза. Кто-то потратил на рыночную стоимость, ну и хорошо. Зачем? Это же оценка? Оценка. Она прошла экспертизу саморегулируемой организации, нормативно-правовую, как мы сейчас две переоценки требуем. И, пожалуйста, вносите. Не надо делать кадастровую.

Потом, когда через определенное время, через 3-5 лет, будет делаться кадастровая, да, установим ту, которая она сейчас будет установлена кадастровая. Вот смысл этой нормы.



В.П. БОКАРЕВ

Имея в виду, давайте поправим статью 66. Я имею в виду, если это сложно через Правительство, давайте сделаем через депутатов или членов Совета Федерации, внесем законодательную инициативу, и процесс будет запущен. Если вы нас поддержите, мы можем совместно как-то, чтобы не проходить процедуру длительных согласований.

Д.В. МАМОНТОВ

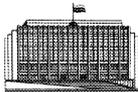
Ваша идея понятна. Конечно, будем докладывать руководителю.

М.В. СЕРГЕЕВ

Мы двумя руками за то, чтобы поправить статью 66. Потому что на самом деле сломить судебную практику невозможно. Я думаю, что это путь такой, даже Верховный Суд на это не пойдет. И в дополнение к статье 66 нужно править №135-ФЗ, особенно недавние изменения, которые туда были внесены. Напротив, законодателю пришлось налоговое законодательство приводить в соответствие с №135-ФЗ, куда внеслась формулировка как раз о том, что стоимость применяется для всех целей. И соответственно это условие, что для всех целей, в том числе получается де-факто и налоговых, потребовали от депутатов Государственной Думы привести в соответствие налоговое законодательство к №135-ФЗ. Если мы поправим эти две нормы – статью 66 и №135-ФЗ, тогда мы соответственно добьемся результата того, о чем мы с вами коллективно согласны и к чему стремимся.

Е.Е. СМИРНОВА

Можно маленький вопрос к Светлане Леонидовне? Светлана Леонидовна, скажите, пожалуйста, а есть уже какая-то статистика по



использованию кадастровой стоимости для организаций? То есть с точки зрения бюджетных доходов выиграли что-то?

С.Л. БОНДАРЧУК

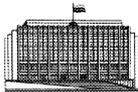
По четырем регионам России, в которых у нас налог работал, да, конечно, они бы не вводили этот налог, если бы у них не было прироста в бюджет. Более того, это такая совокупная статистика. То есть по ряду объектов налог снизился, потому что кадастровая стоимость оказалась ниже балансовой, на основании которых этот объект облагался ранее. По ряду объектов он оказался выше, но во всех четырех регионах они вышли с плюсом по итогам прошлого года.

М.В. СЕРГЕЕВ

Я чуть-чуть еще дополню, потому что здесь у нас еще не так реализовался потенциал этой кадастровой стоимости, потому что ставка налога от кадастровой была ниже, чем базовая ставка – 2 процента. Например, в Москве ставка налога в 2014 году применялась 0,9. Сейчас, собственно, ставка будет в регионах везде 1,5 процента, и, собственно, эффект от перевода на налогообложение по кадастровой стоимости будет больше.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Елене Александровне Гаус, начальнику инспекции Счетной палаты.



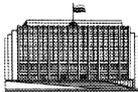
**Проблемы нормативно-правового регулирования
кадастрового учета недвижимого имущества и их влияние на
администрирование земельного налога и налога на имущество
физических лиц**

Е.А. ГАУС,
начальник Инспекции экспертно-аналитической и контрольной деятельности за администрированием налогов и сборов и налоговой политикой в целом Департамента по экспертно-аналитической и контрольной деятельности в области формирования и исполнения доходов федерального бюджета Счетной палаты Российской Федерации

Уважаемые коллеги! Конечно, все, что здесь уже было сегодня сказано, отчасти в моем выступлении есть. Конечно, проблема кадастрового учета, кадастровой оценки актуальна сейчас, особенно в условиях сложной экономической ситуации, как в стране, так и в регионах. Но я хотела бы сказать о проблемах нормативно-правового регулирования, кадастрового учета и их влиянии на администрирование земельного налога. Я буду говорить о результатах проверок, которые проведены были в 2014 году.

Все участники земельных правоотношений, которые в конечном итоге связаны с уплатой земельного налога, то есть это вся цепочка их взаимодействий.

Самое первое, на что я хотела бы обратить внимание, здесь уже об этом говорилось, органы местного самоуправления, которые распоряжаются земельными участками неразграниченной государственной собственности, именно которым делегированы полномочия по установлению налоговых ставок и предоставлению

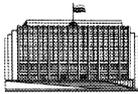


льгот. Кроме того, с этого года на них еще возложена обязанность предоставления сведений о земельных участках в органы кадастрового учета, не осуществляют надлежащего учета земельных участков ни по площади, ни по границам и не осуществляют также контроль над их использованием. Эти обязанности не закреплены в уставах и положениях муниципальных районов, городских и сельских поселений. Я говорю это по результатам проверок именно в Московской и Рязанской областях.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется территориальными органами Росреестра на основании, как уже было сказано, заявления правообладателя. Но отсутствие законодательно установленных обязательных сроков регистрации прав собственности на недвижимое имущество, конечно, на практике приводит к неисполнению землепользователями обязанностей по постановке на учет земельного участка.

И в конечном итоге это приводит к выпадению из-под налогообложения земельных участков.

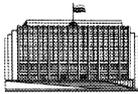
Одним из основных элементов при налогообложении, конечно, является кадастровая стоимость земельных участков. Одним из основополагающих документов нормативно-правовой базы по вопросу кадастровой стоимости является постановление Правительства Российской Федерации об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель. Минэкономразвития приказами утвердило ряд стандартов оценки и других методических рекомендаций, но проблема заключается в следующем. Рекомендации, они и есть рекомендации, и они не носят обязательный характер для оценщиков. Отсюда и возникают все проблемы с кадастровой стоимостью земли. Использование



существующих федеральных стандартов оценки, основанных, конечно, на субъективных подходах к выбору критерия для определения стоимости земельных участков, а также недостоверная информация об их характеристиках привели к искажению результатов оценки. Выявлены многочисленные случаи, когда кадастровая стоимость соседних участков с одинаковым видом использования в одном кадастровом квартале отличается в несколько раз. Это как раз данные из публичной кадастровой карты, где близлежащие участки и насколько разнятся именно удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка. Это говорит о работе оценщиков, которые проводят эту работу. И вот такие результаты принимают органы субъектов. Это как раз пример по Московской области.

Проведение государственной кадастровой оценки земель, не имеющей единого подхода и соотношения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по видам разрешенного использования, различны. Удельные показатели кадастровой стоимости для индивидуального жилищного строительства, приняты здесь за 100 процентов, и различные соотношения к данному показателю по другим видам разрешенного использования земельных участков в городах Московской области. Города ничем особенно друг от друга не отличаются, удельный показатель для размещения гостиниц в соотношении для аналогичного показателя индивидуальной жилищной застройки различен. То есть опять же говорит о субъективном мнении оценщиков.

Мы посмотрели для анализа и ситуацию по другим регионам страны. Показатели индивидуальное жилищное строительство и для размещения зданий делового коммерческого назначения. Два города в Центральном федеральном округе и два города в Дальневосточном



федеральном округе. Соотношение показателей также различно. То есть действительно отсутствие системы приводит к такой ситуации.

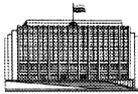
И, конечно, проблема заключается в том, что субъекты Российской Федерации, заказавшие государственную кадастровую оценку, обязаны в течение 20 дней, а раньше это было (до 2014 года) 10 дней, рассмотреть отчеты государственной кадастровой оценки, проведенной независимыми оценщиками.

И понимаете, еще проблема заключается в следующем, что в соответствии с действующим законодательством регионы не могут ни отклонить результаты оценки, ни повлиять на ее результаты. То есть даже если они видят эту ситуацию, действующее законодательство ничего не может, как говорится, здесь отрегулировать.

И в целом, как показало контрольное мероприятие, преобладают факты превышения кадастровой стоимости земельных участков над рыночной, о чем здесь уже неоднократно говорилось. Были определены суммы налога по ряду участков. Мы посмотрели, в радиусе 20 километров от Москвы налог на землю составляет от 20 до 40 тыс. рублей.

На сегодняшний день еще эта ситуация не так остро стоит, потому что последние результаты кадастровой оценки, которые прошли в 2013 году, по ним налогоплательщики получают уведомления об уплате, не сейчас получили, а получают в следующем году. И вот тогда ситуация будет еще более накаляться.

Она и сейчас уже состоит не лучшим образом. Участились обращения налогоплательщиков как к комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земель, так и в суды. Но при этом снижение кадастровой стоимости по отдельным земельным участкам в границах одного квартала по решению

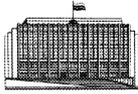


комиссии или суда приводит к несоблюдению принципа всеобщности и равенства налогообложения, который закреплен в статье 3 Налогового кодекса Российской Федерации.

После переоценки снижается кадастровая стоимость земли и близлежащие участки остаются с более высокой стоимостью. Конечно, представители Федеральной налоговой службы убежали, но мне бы сейчас в этой связи хотелось бы им задать вопрос. Они говорят о том, что в Московской области все хорошо, все прекрасно. Да, там хорошо поставлена организация, аэросъемки, они ведут учет, сколько у них сейчас земель, все приводят в порядок, но именно с государственной кадастровой оценкой проблемы есть на сегодняшний день. То есть не все, может быть, осознают то, что этот процесс запущен, нарастает именно недовольство граждан таким резким ростом стоимости их земельных участков для целей налогообложения. И как уже правильно здесь было замечено, что кадастровая стоимость земельного участка не соответствует сумме, за которую ее можно продать.

Завышенная кадастровая оценка является также основной причиной роста совокупной задолженности по земельному налогу. На примере Московской области. За 2013 год она увеличилась на 35 процентов и на 1 января 2014 года составила 4,6 млрд. рублей.

Я уже не в рамках проверки, а просто посмотрела задолженность, которая по Московской области сложилась уже по состоянию на 1 января 2015 года, там картина еще печальнее, потому что задолженность уже возросла на 42 процента к уровню предыдущего года. То есть, конечно, поступление земельного налога по Московской области растет. И обусловлено оно, в первую очередь, тем, что растет кадастровая стоимость. Но рост неуплаты земельного налога говорит о том, что налогоплательщики просто его не



уплачивают или не в состоянии заплатить эту сумму или идут судебные обжалования. И в конечном итоге эта ситуация будет только нарастать.

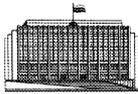
Кроме того, анализ правоприменительной практики по установлению ставок и льгот по земельному налогу городскими и сельскими поселениями показал, что в Московской области также отсутствует системный подход к определению ставок в зависимости от вида использования земель.

Например, по одинаковым видам использования ставки налога в разных поселениях отличаются в несколько раз, что экономически вообще не обосновано. Выявлены также факты, когда ставки налога на земли, используемые в коммерческих целях, ниже, чем на земли, выделенные для индивидуального жилищного строительства.

Контрольным мероприятием установлено существенное расхождение баз данных территориальных налоговых органов и органов Росреестра в Московской и Рязанской областях по количеству и кадастровой стоимости земельных участков, что указывает на необъективность проведенной Федеральной налоговой службой и Росреесром верификации баз данных по земельным участкам.

Специфика исчисления земельного налога такая, что база представляется в налоговые органы, для исчисления в 2013 году за 2012 год, данные по состоянию на 1 января 2012 года. Почему я говорю, что напряженность будет расти.

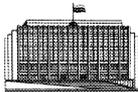
Мы не сразу получаем вот эти результаты кадастровой оценки в базу для налогообложения, и поэтому еще ситуация сейчас не так критична, как она может оказаться, если ситуация с кадастровой оценкой не изменится.



Частично вышеуказанные проблемы, которые возникли, могут быть решены в рамках, принятых в 2014 году федеральных законов, о которых уже было здесь сказано. Они предусматривают изменения и в земельной, и налоговой сферах. Данные законы наделили государственные и муниципальные органы правом по осуществлению земельного надзора, проведению комплексных кадастровых работ, постановке на кадастровый учет реализованных земельных участков, и одновременно возложили на землепользователей обязанность заявлять в налоговые органы сведения о земельных участках, как об объектах налогообложения, если они не получили налогового уведомления об уплате земельного налога.

Но следует отметить, что реализация указанных законов может быть затруднена следующими причинами. Действующее законодательство не устанавливает максимальные сроки исполнения предписаний органов земельного надзора, ответственность за их неисполнение, а также не предусматривает обязанность лиц, имеющих земельный участок, по постановке его на кадастровый учет и оформление права собственности или права пользования земельным участком. И пока эти пункты не будут доработаны, в полной мере законы, которые ввели, не заработают.

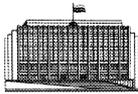
По итогам контрольного мероприятия Счетная палата направила в Правительство Российской Федерации письмо о рассмотрении возможности внесения изменений в действующее законодательство по следующим вопросам. Увеличение сроков проверки субъектами Российской Федерации отчетов о государственной кадастровой оценке, возложение полномочий на соответствующие органы исполнительной власти по информированию налогоплательщиков по вопросам изменения земельного и налогового



законодательства, в том числе с использованием социальной рекламы и средств массовой информации. Потому что мы говорим о том, что теперь налогоплательщик должен сам заявить, если у него нет объекта налогообложения. А как он об этом узнает? Это не организация, это физическое лицо. И он каждый день не мониторит изменение налогового законодательства, с тем чтобы он сразу узнал, что он должен сообщить в налоговый орган. Поэтому здесь, конечно, и со стороны налоговой службы или другого федерального исполнительного органа должны быть возложены полномочия, для того чтобы проинформировать землепользователей о том, что они обязаны об этом заявить.

Кроме того, нами также было предложено, чтобы была установлена нижняя граница ставок земельного налога и предоставление прав для муниципальных образований, устанавливать налоговые ставки и льготы на более высоком уровне. Например, в городских округах и муниципальных районах, потому что анализ установления ставок показал, что в законодательстве там, где ставка установлена не выше 0,3 процента, в муниципальных образованиях устанавливают ставки, просто кто во что горазд. И никого экономического обоснования этих ставок фактически нет.

А это все приводит к усложнению администрирования. Ушли представители Федеральной налоговой службы, они бы, конечно, подтвердили мои слова, что введение постоянно изменяющихся ставок, да еще, вы знаете, бывает даже так: с 1 января до 1 сентября – одна ставка, с 1 сентября до 31 декабря – другая ставка. Чем это аргументированно, совершенно непонятно. То есть здесь, конечно, нужно более четкое наведение порядка. Региональные власти, исполнительные власти должны взять это под свое крыло, мониторить



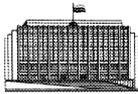
ситуацию со ставками и с льготами в том числе, и здесь будет больше порядка.

Ну и, конечно, для реализации законов, о которых я вам уже сказала, необходимо установление сроков выполнения предписаний органов земельного надзора, а также ввести ответственность за их невыполнение. Мы все говорим о том, что теперь будет земельный надзор, всё хорошо, все сведения будут представлять, ими будут обладать соответствующие структуры. Но все мы прекрасно понимаем: пока нет ответственности за то, что ты что-то не исполнил, уверенности в том, что эта работа будет выполнена на 100 процентов, у нас нет.

И, конечно, во избежание рисков социальной напряженности необходимо рассмотреть вопрос об установлении порядка проведения государственной кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения, учитывающей финансовые возможности налогоплательщиков уплачивать земельный налог, потому что это фактически закреплено в нормах налогового законодательства.

Кроме того, уже об этом здесь говорилось, Счетная палата в Минэкономразвития направила письмо о целесообразности рассмотрения вопроса о наделении правом проведения государственной кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения государственную структуру. Кроме того, необходимо провести гармонизацию шкалы ставок земельного налога с перечнем видов использования земли и о сокращении видов использования земельных участков для целей налогообложения с 16 до 4.

Например, мы предлагаем использовать такие понятия, как земли сельскохозяйственного назначения и фермерского хозяйства; второе – индивидуальной жилой застройки, дачного строительства,

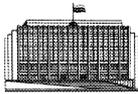


садоводства и огородничества; коммерческого использования и социального назначения, а не тот широкий перечень, по которому при определении кадастровой стоимости по каждому виду придумываются различные свои оценки, а фактически там по ряду видов настолько всё одинаково, что тратить деньги субъектов на проведение этой кадастровой оценки вообще не представляет смысла.

И, кроме того, по видам использования земельных участков, которые не подпадают под налогообложение, государственную кадастровую оценку проводить, мы считаем, не имеет смысла, это зря потраченные деньги бюджетов субъектов.

И теперь я еще хочу кратко остановиться на налоге на имущество физических лиц. Здесь уже много говорили о том, что вводится налог на имущество физических лиц по кадастровой стоимости с 1 января 2015 года, 30 субъектов, всё это прекрасно. Но у нас была проверка в Северной Осетии – Алании и Карачаево-Черкесской Республике по развитию налогового потенциала, и что мы там выявили? А эта проблема, оказалось, касается всей страны. По введенной в 2012–2014 годах в эксплуатацию жилой недвижимости в настоящее время установлена только кадастровая стоимость. Определение инвентаризационной стоимости недвижимости уже прекращено в связи с принятием Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

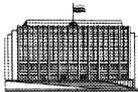
При этом Федеральная налоговая служба для исчисления налога на имущество физических лиц в соответствии с действующим законодательством в указанные годы использует лишь сведения об инвентаризационной стоимости недвижимости, которые поступили к ней до 1 марта 2013 года. Таким образом, приобретателями недвижимости в 2012, в 2014 годах установлены налоговые каникулы.



И по данной проблеме Федеральная налоговая служба неоднократно обращалась в Минэкономразвития России. То есть ситуация будет продолжаться по тем регионам, которые сейчас, кроме 30 регионов, не ввели исчисление налога с кадастровой стоимости, и вся недвижимость, которая будет вводиться и в 2015 году не будет облагаться налогом.

Решению, конечно, сложившейся ситуации поможет введение главы «Налог на имущество физических лиц» если все субъекты, может быть, до конца этого года, может, к середине года примут эти решения и законы о том, чтобы применять порядок определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости, но уже мы здесь все слышали, какие проблемы существуют при определении кадастровой стоимости. Конечно, хорошо, что в 30 регионах законы приняты, я думаю, что это наиболее обеспеченные регионы, потому что даже если сравнить возможности Московской области и Рязанской области по кадастровой оценке земельных участков, в Московской области и возможностей больше, ну, на порядок всё обстоятельнее, всё организованней. Конечно, это всё сопряжено с финансированием.

Но пробелы в налоговом законодательстве такого рода, как я сейчас озвучила по налогу на имущество физических лиц, ведут к прямым потерям бюджетов. По экспертной оценке, только в 2013 году субъекты потеряли 865 млн. рублей. То есть это один год. Они потеряли налог и в 2012 году, в 2014 году, и, возможно, потеряют в 2015 году. То есть это говорит о том, что теперь органы субъектов должны сейчас принять оперативно решения для того, чтобы избежать этих потерь. Потому что, например, для таких субъектов, как Карачаево-Черкесия, Северная Осетия – Алания, миллионы – это большие деньги, очень большие деньги.



По данной проблеме, по выпадающим налогам, налогу на имущество физических лиц Счетная палата обратилась с предложением в Правительство Российской Федерации в целях исключения потерь бюджетов, обратить внимание министерств и ведомств на необходимость установления переходных положений при подготовке ими проектов нормативных правовых актов, связанных с изменением налогового законодательства.

По данному вопросу у меня всё. Если есть ко мне вопросы, пожалуйста, задавайте.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо, Елена Александровна, за обстоятельнейший доклад. Какие вопросы к Елене Александровне есть?

С.Л. ПОСТНИКОВ

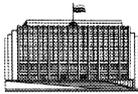
У нас в списке выступающих еще два человека. Послушаем науку, а потом в конце коротко подведем итоги. Пожалуйста, Светлана Вячеславовна.

**Проблемы нормативно правового регулирования
налогообложения имущества физических лиц и возможные
способы их решения. Социальный аспект налогообложения -
пути развития**

С.В. КОЗЛОВА,

*д.э.н., ведущий научный сотрудник
Института экономики РАН,
главный редактор журнала
Вестник Института экономики
РАН*

Добрый день, уважаемые коллеги! Мое выступление о проблемах нормативно правового регулирования налогообложения имущества физических лиц и возможных способах их решения. Во-

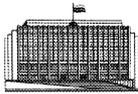


первых, я долго не задержу, поскольку практически все основные вопросы были подняты и рассмотрены в предыдущих выступлениях. Во-вторых, я хотела бы сказать, что Институт экономики РАН, который я представляю, дал свои предложения в Проект рекомендаций. Они касаются, в том числе: 1) ограничений максимальной цены проведения экспертизы отчетов об оценке для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; 2) возможности при приобретении объекта налогообложения (квартира, дом и т.д.) на вторичном рынке у продавца, не являющегося взаимозависимым лицом, определяемым в соответствии с НК РФ, с покупателем, устанавливать кадастровую стоимость в размере стоимости, указанной в договоре. При этом важно исходить из того, что это – рыночная цена.

На что я сейчас хотела обратить внимание - по результатам обсуждения на нашем семинаре.

Имущественные налоги физических лиц – это не социально ориентированные налоги (каковым, например, является налог на доходы физических лиц), и они не связаны с текущим доходом физических лиц. Следовательно, налоги на имущество не имеют прямого влияния на процесс перераспределения доходов граждан, поэтому не сглаживают дифференциацию доходов домохозяйств. Более того, объектом налогообложения может быть имущество, стоимость которого не зависит от уровня дохода налогоплательщика.

В связи с этим может было бы целесообразно пересмотреть механизмы предоставления льгот по имущественным налогам. Например, вместо освобождения категорий плательщиков ввести механизм варьирования необлагаемых площадей в зависимости от отнесения налогоплательщиков к той или иной категории социально



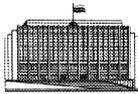
незащищенных - имеют пособия по каким-либо основаниям, многодетные, пенсионеры и т.д. Возможно, необходимо применение социальных норм.

Таким образом, как бы мы, преследуя цель повышения собираемости налогов, не забыли про социальную напряженность, которая, к сожалению, может вырасти на фоне новых вызовов в форме санкций, растущей инфляции, снижения уровня жизни и пр. И поэтому, на мой взгляд, нельзя сейчас делать ставку только на повышение кадастровой стоимости объектов налогообложения. Фискальную функцию налоговой системы необходимо соотносить с результатами мониторинга реальных доходов, социальной напряженности и пр.

Что касается перехода на налог на недвижимость, то основная проблема, на мой взгляд, будет в оценке земельных ресурсов в составе объекта налогообложения.

Первое - оценка земли. К сожалению, на сегодня даже на таком макроэкономическом уровне как национальном, богатство, земля у нас не имеет стоимостной оценки. Это некий нонсенс. Методик оценки земли как части недвижимости у нас пока также нет. Рынок земли (за исключением ряда регионов и ряда категорий земель) не развит.

Второе. Имущественные налоги – это уровень субъектов, уровень муниципалитетов. Но, видимо, муниципальные власти без полноценной муниципальной реформы, которую проводится уже на протяжении большого количества лет, все равно не смогут эффективно управлять земельными ресурсами. Пока для них выгоднее продать земельный участок, чем провести за деньги межевание, выделить объект, внести в кадастр и потом уже собирать с этих участков налоги. Например, местные власти достаточно часто



переводили в другую категорию сельскохозяйственные земли, и продавали ее, например, под строительство. А когда сейчас встает вопрос о продовольственной безопасности и об импортозамещении продовольствия, мы снова возвращаемся к вопросу о земле - о правильности ее использования и налогообложения.

Спасибо за внимание и спасибо всем коллегам за очень интересные выступления.

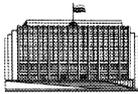
С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое, Светлана Вячеславовна. Вы готовы, Елена Евгеньевна?

Актуальные вопросы налогообложения имущества юридических лиц, а также субъектов микро-, малого и среднего предпринимательства

Е.Е. СМИРНОВА,
*к.э.н., доцент кафедры «Налоги и налогообложение» Финансового университета при
Правительстве Российской Федерации, советник налоговой службы II ранга*

Да, готова. Во-первых, я хотела сказать, что очень интересно сегодня развивается наш диалог. И действительно, мы говорим о том, что очень много проблем. Ну, вот вчера у меня были занятия в группе профессиональных бухгалтеров, где достаточно большое количество работающих, действительно, в коммерческой сфере. Я у них спрашиваю: «А вот как вы вообще смотрите на то, что будет совсем по-другому рассчитываться налог на имущество организации с кадастровой стоимости, и у вас, наверное, платежи будут больше? Как вы вообще вот к этому ко всем относитесь?» И вот знаете, я даже

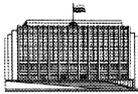


удивлена была, когда они сказали: «А что мы сейчас об этом будем думать? Вот, когда нам это установят, то, соответственно, мы начнем думать, мы, может быть, придумаем какие-то налоговые схемы». И соответственно, сейчас у нас стоит вопрос с правильностью исчисления налога на прибыль и НДС и с их оптимизацией. Поэтому вот как-то интересно, что, действительно, для конкретных налогоплательщиков сейчас вопросы такие, достаточно далекие и непонятные. Ну, извините, они так сказали.

А, с точки зрения тех немногих, которые уже перешли на эту систему, я хочу сказать, что в Москве, я вчера посмотрела, 1 тысяча 800 таких объектов, и, соответственно, что может там быть, какие могут быть проблемы. Они действительно возникают, но это связано, во-первых, с тем, что, когда имущество сдается в аренду, и происходят неотделимые улучшения, соответственно, арендатор как раз будет учитывать по остаточной стоимости, то есть только перевод их к арендодателю позволит уже полностью сформировать новую кадастровую стоимость. Сейчас вот мы с этим сталкиваемся в расчетах.

Следующий вопрос, тоже очень интересный: а как же все-таки оценить ситуацию, когда объект еще не введен в эксплуатацию. Мы же знаем много историй, когда фактически это все используется. И вот в налоговых органах я на сегодняшний день не знаю, хватит ли сил, чтобы проводить осмотры всех этих помещений и территорий.

И следующий момент – это, деловые офисы, которые именно позиционируют себя, как деловые центры, но те же самые, например, гостиницы, в которых тоже идет сдача помещений под офисы. И, с точки зрения, все-таки опять-таки применения, может быть, действительно, кадастровой стоимости, здесь стоит посмотреть.



Ну и, конечно, сейчас все начали говорить о том, что у крупнейших налогоплательщиков возникает ситуация, когда они должны уплачивать налог по ставкам, которые действуют на территории субъекта, где находится имущество. В то же время во многих субъектах пока еще этот налог с кадастровой стоимости не введен. И в то же время, может быть, есть, действительно необходимо, пересмотреть порядок привязки налоговой ставки. Ну, это вот такое возможное поле для дискуссий.

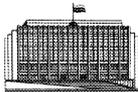
И еще один вопрос, который тоже сейчас очень дискуссионным является, – это все-таки малый бизнес, микробизнес. Все-таки, что ему делать с кадастровой стоимостью, потому что сейчас они являются плательщиками этого налога с недвижимости. Очень двоякое здесь впечатление. Потому что, с одной стороны, да, действительно, поддержка необходима. И она постоянно озвучивается на государственном уровне. Но, с другой стороны, вопрос опять-таки в применении налоговых схем, потому что в том году как раз мы видели очень много налоговых схем, когда действительно на малый бизнес была перекинута большая часть вот этих объектов.

Точно так же, как в прошлом году были истории про пенсионеров, владеющих недвижимостью в Москве, и в то же время это были крупные деловые центры. Поэтому, конечно, неоднозначные вопросы, много проблем, поэтому, я так понимаю, что сегодня не последняя дискуссия на эту тему. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.

Уважаемые коллеги, есть желающие выступить, дополнить, расширить, углубить?



Д.В. МАМОНТОВ

Коротко можно, Сергей Леонидович?

С.Л. ПОСТНИКОВ

Конечно.

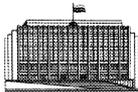
Д.В. МАМОНТОВ

Сегодня очень много критиковали кадастровую оценку, это правильно, нет ничего такого, что бы замерло, все должно развиваться. Но хотел бы, чтобы не увлекались мы только одной стороной. Пожалуйста, надо подумать и взять опыт развитых стран. Да, кадастровая оценка существует, не она ведет к тому, что увеличение налогов, ставка налоговая... возьмите и установите правильную налоговую ставку, и она будет от кадастровой стоимости хоть какая. Налогообложение объектов недвижимости – Италия нам показала хороший пример: имеешь одну квартиру – платишь 100 рублей, имеешь две квартиры – значит, платишь за вторую 1000 рублей, третью квартиру имеешь – значит, 1 млн. платишь за третью. Поэтому рынок сразу упал и доступен всем. А почему нам это не применить? И мы начинаем ругать только одну лишь кадастровую оценку, что она такая плохая. Да, она плохая, да, ее надо совершенствовать, но надо и другие меры принимать. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо, Дмитрий Васильевич.

Большое всем спасибо. Я думаю, что мы плодотворно поработали.



ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ
научно-методического семинара Аналитического
управления Аппарата Совета Федерации на тему: «Проблемы
нормативно-правового регулирования кадастрового учета и
налогообложения недвижимого имущества» 13 февраля 2015 г.

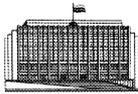
Заслушав и обсудив выступления:

В.П. Бокарева, главного советника аппарата Комитета Совета Федерации по экономической политике, на тему «Концептуальные проблемы определения кадастровой стоимости и налогообложения недвижимости»;

В.А. Григорьевой, заместителя директора ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», на тему «Отдельные проблемы государственного кадастрового учета объектов капитального строительства»;

А.В. Нуприенковой, начальника отдела нормативно-правового регулирования кадастрового учета и кадастровой деятельности Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации, на тему «Актуальное состояние нормативно-правового регулирования кадастрового учета недвижимости и направления его совершенствования»;

С.Л. Бондарчук, заместителя руководителя Федеральной налоговой службы Российской Федерации, на тему «Отдельные вопросы, возникающие при администрировании имущественных налогов, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость объекта недвижимости»;

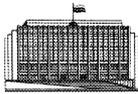


Е.А. Гаус, начальника Инспекции экспертно-аналитической и контрольной деятельности за администрированием налогов и сборов и налоговой политикой в целом Департамента по экспертно-аналитической и контрольной деятельности в области формирования и исполнения доходов федерального бюджета Счетной палаты Российской Федерации, на тему «Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета недвижимого имущества и их влияние на администрирование земельного налога и налога на имущество физических лиц»;

С.В. Козловой, д.э.н., ведущего научного сотрудника Института экономики РАН, главного редактора журнала Вестник Института экономики РАН, на тему «Проблемы нормативно правового регулирования налогообложения имущества физических лиц и возможные способы их решения. Социальный аспект налогообложения - пути развития»;

Е.Е. Смирновой, к.э.н., доцента кафедры «Налоги и налогообложение» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, советника налоговой службы II ранга, на тему «Актуальные вопросы налогообложения имущества юридических лиц, а также субъектов микро-, малого и среднего предпринимательства»,

участники научно-методического семинара отметили актуальность рассматриваемой темы семинара и целесообразность учета предложений докладчиков при решении Советом Федерации задач совершенствования нормативно-правового регулирования кадастрового учета и кадастровой стоимости, а также налогообложения недвижимого имущества.



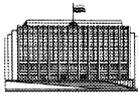
По мнению участников семинара, **в части кадастрового учета и определения кадастровой стоимости объекта имущества целесообразно:**

1. Рассмотреть возможность увеличения сроков проверки субъектами Российской Федерации отчетов о государственной кадастровой оценке.

2. Регламентировать порядок образования объектов капитального строительства путем преобразования существующих объектов капитального строительства, на законодательном уровне (путем внесения соответствующих изменений в Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ) для решения проблемы, связанной с отсутствием правового регулирования способов образования (раздел, выдел, объединение, иное) в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

3. Принять нормативно-правовой акт, регулирующий Порядок определения кадастровой стоимости для объектов незавершенного строительства, сооружений в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

4. В целях защиты интересов граждан внести в закон об оценочной деятельности пункт следующего содержания: максимальная цена проведения экспертизы отчетов об оценке для



целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам и предназначенных для проживания граждан, устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. При этом пересмотр оценки – один раз в 2 года.

5. Пересмотреть государственный подход к регулированию деятельности в области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости:

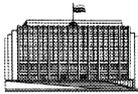
5.1. Исключить саморегулирование деятельности в области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, передав эту функцию в сферу государственного регулирования: через орган государственной власти либо через федеральное автономное учреждение (ФАУ) или ФГУП.

5.2. В случае сохранения существующей схемы

- установить обязанность саморегулируемых организаций оценщиков раскрывать на своих официальных сайтах следующую информацию: о методике оценки; о цене, о порядке проведения экспертизы отчетов и о ее результатах, об утвержденной цене проведения экспертизы отчетов;

- предусмотреть возможность привлечения к имущественной ответственности СРО за счет средств формируемого фонда в ситуации, когда исполнителем работ по договору является юридическое лицо, использующее оценщиков по трудовому договору.

6. Сохранить возможность досудебного обжалования результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. При этом в качестве предмета досудебного (судебного) урегулирования споров рассматривать в случае определения



кадастровой стоимости методами массовой оценки:

- не соблюдение методики определения кадастровой стоимости;
- некорректное использование или не использование в отношении объектов оценки факторов стоимости;
- недостоверность, не полноту исходной информации о рынке недвижимости;
- в случае определения кадастровой стоимости методами индивидуальной оценки, рассмотрение альтернативного отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки.

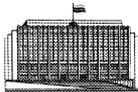
7. Установить обязательное досудебное рассмотрение споров о результатах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в комиссиях для граждан.

По мнению участников семинара, **в части налогового законодательства целесообразно:**

1. Добавить в п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации следующие виды недвижимого имущества: помещения, предназначенные для временного проживания граждан (гостиницы, хостелы, общежития).

2. Рассмотреть возможность предоставления права покупателю при приобретении объекта налогообложения (квартира, дом и т.д.) на вторичном рынке у продавца, не являющегося взаимозависимым с покупателем лицом, определяемым в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, в течение первого года использования устанавливать кадастровую стоимость в размере стоимости, указанной в договоре. Исходить из того, что это – рыночная цена.

3. Пересмотреть механизмы предоставления льгот по

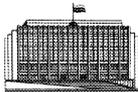


имущественным налогам: вместо освобождения категорий плательщиков ввести механизм варьирования необлагаемых площадей в зависимости от отнесения налогоплательщиков к той или иной категории социально незащищенных - имеют пособия по каким-либо основаниям, многодетные, пенсионеры и т.д. Возможно, необходимо применение социальных норм.

* * *

По итогам заседания научно-методического семинара его участниками приняты следующие решения:

- направить настоящий итоговый документ первому заместителю Руководителя Аппарата Совета Федерации;
- подготовить Аналитический вестник по итогам семинара.



Приложение

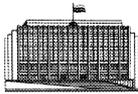
Необходимость, целесообразность и последствия налогообложения имущества субъектов малого предпринимательства

Д.А. СМИРНОВ,
д.э.н., профессор кафедры
налогов и налогообложения,
ученый секретарь Ученого
совета Финансового
университета при
Правительстве Российской
Федерации

Ключевым элементом налоговых отношений во все времена являлось имущество, в первую очередь недвижимое, которое на протяжении ряда столетий было оптимальным объектом для налогообложения.

В настоящее время можно выделить три причины сохранения имущества в качестве основного объекта налогообложения.

Первая и вероятно определяющая причина состоит в том, что имущество, наряду с доходом и потреблением формирует представление об экономическом (и, соответственно, налоговом) потенциале субъекта хозяйствования. Именно имущество, с его простотой при определении объекта обложения позволяет государству соизмерять налогообложение с платежеспособностью субъекта налогообложения (собственника). Сложность в сокрытии объектов имущества (прежде всего недвижимого), а также тот факт, что имущество, в первую очередь земля, – это один из тех объектов, который приносит (или может приносить) доход без дополнительного вложения труда и с которым связывается не только фактическое богатство, но и потенциальная возможность его получить в будущем,

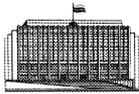


позволяет большинству экономически развитых и развивающихся государств применять налоги с имущества.

Многие экономисты выделяют в качестве аргумента существования налогов на имущество тот факт, что они формируют централизованные фонды, в первую очередь используемые на поддержание городской (сельской) инфраструктуры. То есть налогообложение имущества является своего рода компенсацией затрат органов местного самоуправления на услуги в отношении имущества и владельцев. Fischel A., например, утверждал, что налог на имущество в Соединенных Штатах похож на налог на выгоду (benefit tax), потому что налоги на имущество приблизительно равняются выгодам, получаемым от услуг местных органов власти. За счет местных налогов на имущество финансируются местные социальные услуги, и налогоплательщики будут поддерживать такие меры, по которым выгоды будут превосходить налоги. И выгоды, полученные от такого местного социального обслуживания (хорошие школы, дороги и общественный транспорт и др.), и налоги, используемые для финансирования этих услуг, капитализируются в стоимости имущества. Так как налогоплательщики готовы заплатить больше за лучшее социальное обслуживание и низкие налоговые ставки, это приведет к возрастанию стоимости недвижимости¹.

Конечно, с точки зрения теории налогообложения наличие корреляционного принципа между налоговыми платежами и государственными услугами нарушает суть налога как экономической категории (рассматривающей налог как индивидуальный безвозмездный платеж), однако преимущественно местный характер

¹ International handbook of land and property taxation // Richard M. Bird, Enid Slack – Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA – p.10-11.



налогов на имущество, а также значительная доля расходов на поддержание инфраструктуры, социального обслуживания и жилищно-коммунального хозяйства в общих расходах местных властей, позволяют говорить о существовании этой взаимосвязи. Одновременно справедливо, что степень корреляции во многом определяется такими параметрами, как:

1) степень позитивного влияния государственных социальных услуг на стоимость недвижимости;

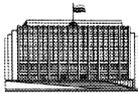
2) возможность влияния собственников имущества на налоговые ставки и уровень социального обслуживания;

3) возможность и степень влияния со стороны собственников на перечень услуг;

4) возможность местных властей по информированию о проведенных мероприятиях и обоснованию предполагаемых действий.

Третьей предпосылкой налогообложения имущества, подтверждающейся историей налоговой системы практически любого государства, являются широкие возможности этого вида налогов при регулировании имущественных отношений.

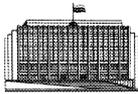
Свойства имущества удовлетворяют общественные потребности и потребности в эффективной организации производства, а также постулат о том, что ограниченность ресурсов и отношения собственности определяют систему доступа к этим объектам, обуславливают необходимость регулирования экономической и предпринимательской деятельности субъектов (физических и юридических лиц). Кроме того, специфика имущества как основного средства и объекта недвижимости, заключающаяся в длительном воспроизводственном цикле таких объектов и сложности, зачастую



невозможности, возобновления (уникальности), приводит к тому, что рыночные механизмы не способны в стратегическом плане обеспечить цели всего общества или большей его части. В условиях конъюнктурных изменений, например в пользу торговых помещений (цена аренды здесь максимальна), на заданном участке не обеспечивается воспроизводство производственного или жилого фонда. В более длительной перспективе неминуемо произойдет обратное изменение конъюнктуры, однако изменить статус объекта будет чрезвычайно сложно и займет длительный период времени. При этом причины и последствия современного экономического кризиса подтверждают, что использование внешних регуляторов – не менее эффективное направление воздействия, чем внутренние рыночные инструменты.

Российская Федерация в системе регулирования налогообложения имущества длительное время придерживалась консервативной политики, продолжая исторически сложившуюся, но вполне обоснованную политику раздельного налогообложения как в разрезе объектов имущества (земля, имущество, транспортные средства), так и в разрезе субъектов налогообложения (организаций и физических лиц). Совершенствование элементов налогообложения новых вариантов указанных платежей также не нарушало единства и последовательности развития этого вида налогообложения, заменяя и дополняя (в условиях продолжавшегося становления института частной собственности) состав объектов налогообложения, порядок определения налоговой базы, состав и принципы льготирования.

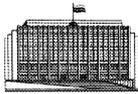
При этом следует отметить справедливость и введенной в 2002-2003 гг. системы специальных налоговых режимов (упрощенной системы налогообложения, единого налога на вмененный доход и



единого сельскохозяйственного налога), которые предусматривали освобождение от уплаты не только налога на прибыль и налога на добавленную стоимость (за отдельными исключениями), но и налога на имущество организаций (для организаций – субъектов малого предпринимательства) или налога на имущество физических лиц (для индивидуальных предпринимателей).

Установление освобождений от уплаты налога на имущество не только преследовало цель сокращения налоговой нагрузки на субъекты малого предпринимательства (производителей сельскохозяйственной продукции), но и обеспечивало упрощение налогового администрирования и контроля (для государства) и сокращения транзакционных налоговых расходов для налогоплательщика.

Возвращаясь к налогообложению имущества организаций следует отметить, что необходимость пересмотра принципов определения налоговой базы по налогу на имущество для обеспечения справедливого распределения налоговой нагрузки возникла довольно давно. Налоговая база, основанная на сведениях о среднегодовой остаточной балансовой стоимости имущества, которая зачастую не имела ничего общего с реальной стоимостью имущества, искажает смысл налога и существенно уменьшает поступления в бюджет. Поэтому принятие Федерального закона № 307-ФЗ от 02.11.2013 г., который определяет налоговую базу по налогу на имущество организаций по отдельным объектам недвижимости, исходя из их кадастровой стоимости, которая приближена к рыночной, является несомненно позитивной. Вполне очевидным является и состав объектов, по которым исчисление налоговой базы установлено в новом формате. И вполне очевидно, что указанный в

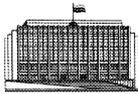


статье 378.2. НК РФ состав объектов будет расширяться и дополняться.

Не останавливаясь на справедливости результатов и возможностях для совершенствования механизма определения кадастровой стоимости объектов имущества (которая пока приводит к большим погрешностям и является основным предметом спора между налогоплательщиком и государством) следует рассмотреть обоснованность и целесообразность положений Федерального закона от 02.04.2014 № 52-ФЗ. Указанный закон определил, что с 2015 года (в отношении ЕНВД, несмотря на Письмо Минфина России от 02.06.2014 № 03-05-05-01/26195, спорный период – с 1 июля 2014 года) освобождение от налога на имущество организаций при применении ЕНВД и УСН не распространяется на объекты, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость. Таким образом субъекты малого предпринимательства должны платить с указанного периода налог на имущество в полном объеме.

Спорность введенных изменений определяется не только тем, что утрачивается цель и логика введения специальных налоговых режимов как альтернативных вариантов, позволяющих снизить как размер налоговых обязательств и расходы на администрирование налога (о чем уже говорилось ранее), но и тем, что в отличие от организаций, применяющих общий режим налогообложения (и соответственно относящие налог на имущество на расходы), субъекты малого предпринимательства, применяющие специальный режим не смогут компенсировать налоговые обязательства по налогу на имущество включением в состав расходов по ст. 346.16 НК РФ.

Возможно исходя и из этих аргументов опыт применения нового порядка налогообложения имущества организаций имел в 2014 году



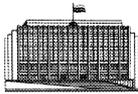
определенную специфику.

Так в конце 2013 г. ряд регионов России воспользовались правом исчислять налог на имущество по кадастровой стоимости и приняли соответствующие законы, устанавливающие перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется с 2014 г. как кадастровая стоимость. Однако перечень таких объектов у субъектов Российской Федерации был различен.

Так, многие регионы законодательно закрепили обязанность расчета по новому порядку для иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, при этом налоговые ставки на 2014 г. по этому виду недвижимого имущества различались по регионам: например, в г. Санкт – Петербурге (0,7%) и в г. Москве (0,9%), в Воронежской, Кемеровской, Кировской, Курганской, Липецкой, Московской, Амурской и некоторых других областях – 1%.

По таким объектам недвижимого имущества как административно-деловые (торговые) центры, а также нежилым помещениям, признаваемым и фактически используемым для размещения офисов или объектов торговли, переход на кадастровую стоимость имущества, был осуществлен с 2014 года только Московской областью и г. Москвой. При этом при установлении нового порядка расчета налоговой базы указанные субъекты Российской Федерации применили дополнительные критерии, сужающие сферу его применения.

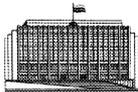
Приоритетным критерием для применения нового порядка расчета налоговой базы по налогу на имущество организаций стала площадь недвижимого имущества. Для г. Москва и Московской нижний предел общей площади был установлен в 5000 кв. метров. По



нескольким регионам, которые переходят на новый порядок расчета налога на имущество с 2015 г., этот показатель значительно ниже: от 3000 кв. метров в г. Санкт – Петербурге, от 500 кв. метров в Амурской области, от 100 кв. метров в Кемеровской и Тульской областях.

Таким образом можно указать, что лишь небольшое количество субъектов малого предпринимательства уплачивавших налог по УСН (у которых в собственности находилось имущество более 5000 кв.м. но стоимостью менее 100 млн. руб.) стали новыми налогоплательщиками налога на имущество организаций.

Вместе с тем, представляется что расширение сферы применения кадастровой стоимости при исчислении налоговой базы по налогу на имущество организаций за счет новых объектов недвижимого имущества, а также снижение порогового значения для применения данного порядка в отношении уже определенных объектов остро поставит вопрос о целесообразности и последствиях для хозяйствующих субъектов, прежде всего налогоплательщиков – субъектов малого предпринимательства. Внесение же в состав расходов ст. 346.16 НК РФ налога на имущества не гарантирует существенного снижения доверия как к специальным налоговым режимам, так и к налоговой системе в целом.



Актуальные вопросы налогообложения имущества юридических лиц

Е.Е. СМИРНОВА,
к.э.н., доцент кафедры «Налоги и налогообложение» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, советник налоговой службы II ранга

Платить налог на имущество исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (здания, строения, сооружения или помещений в них должны организации (ст. 378.2 НК РФ):

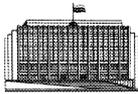
- применяющие общую систему налогообложения - за периоды начиная с 2014 г.;

- применяющие упрощенную систему налогообложения - за периоды начиная с 2015 г.;

- уплачивающие ЕНВД - за периоды начиная с 1 июля 2014 г. (п. 4 ст. 346.26 НК РФ), даже если недвижимость используется исключительно во вмененной деятельности (Письмо Минфина от 02.06.2014 N 03-05-05-01/26195).

Объект облагается налогом на имущество исходя из кадастровой стоимости, если одновременно выполняются четыре условия (п. п. 1, 2, 7, 10, пп. 2, 3 п. 12 ст. 378.2 НК РФ, Письма Минфина от 21.05.2014 N 03-05-05-01/24062, от 19.05.2014 N 03-05-04-01/23641):

- 1) объект принадлежит организации на праве собственности;
- 2) объект по правилам бухгалтерского учета учтен на балансе в составе основных средств (на счете 01 "Основные средства" или 03 "Доходные вложения в материальные ценности") (Письмо ФНС от 06.06.2014 N БС-4-11/10837@);



3) объект включен в перечень объектов недвижимости, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Этот перечень должен быть определен субъектом РФ (его уполномоченным органом), в котором находится объект недвижимости, и опубликован на официальном сайте субъекта РФ (его уполномоченного органа) не позднее 1 января текущего года (Письмо ФНС от 14.08.2014 N ПА-4-11/16089);

4) кадастровая стоимость самого объекта или здания, в котором находится объект (помещение), определена по состоянию на 1 января текущего года. Кадастровую стоимость объекта по состоянию на 1 января можно узнать, направив в территориальный орган Росреестра запрос о предоставлении кадастровой выписки об объекте или кадастровой справки (Письмо ФНС от 08.05.2014 N БС-4-11/8876).

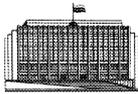
Если по состоянию на 1 января текущего года в перечне субъекта РФ объекта нет, или не определена его кадастровая стоимость, налог за этот год надо рассчитывать и платить исходя из балансовой стоимости объекта.

Рассмотрим подробнее действующий порядок определения налоговой базы:

- если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена – учитывается эта стоимость;

- если кадастровая стоимость помещения не определена, но определена кадастровая стоимость здания, в котором оно находится, - учитывается доля кадастровой стоимости здания (Письмо ФНС от 16.10.2014 N БС-4-11/21488).

Если право собственности на объект недвижимости возникло или прекратилось в течение года, то сумма налога по такому объекту рассчитывается с учетом количества полных месяцев, в течение



которых налогоплательщик владел им в этом году (Письма ФНС от 19.06.2014 N БС-4-11/11793, от 19.05.2014 N БС-4-11/9523@). При этом месяц, в котором зарегистрировано возникновение или прекращение права собственности на объект, принимается за полный (п. 5 ст. 382 НК РФ, Письмо ФНС России от 01.06.2012 N БС-4-11/9039).

Таким образом, применение в качестве налоговой базы кадастровой стоимости возникает, если:

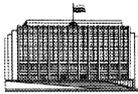
- принят на территории субъекта РФ закон, закрепляющий обязанность определять налоговую базу по этим объектам недвижимого имущества на основе их кадастровой стоимости (абз. 2 п. 2 ст. 372, п. 2 ст. 378.2 НК РФ). Такой закон может быть принят только после утверждения субъектом РФ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (п. 2 ст. 378.2 НК РФ, Письма Минфина России от 06.03.2014 N 03-05-05-04/9776, ФНС России от 31.10.2013 N БС-4-11/19535);

- включено недвижимое имущество в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Данный Перечень утверждается уполномоченным органом исполнительной власти вашего субъекта РФ (пп. 1 п. 7 ст. 378.2 НК РФ). В него могут быть включены следующие объекты недвижимого имущества (пп. 1, 2 п. 1, пп. 1 п. 7 ст. 378.2 НК РФ).

1. Административно-деловые центры и помещения в них (пп. 1 п. 1 ст. 378.2 НК РФ).

К административно-деловым центрам относятся отдельно стоящие нежилые здания (строения, сооружения), которые отвечают хотя бы одному из следующих условий (п. 3 ст. 378.2 НК РФ):

- эти здания расположены на земельных участках, одним из видов разрешенного использования которых является размещение



офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения (пп. 1 п. 3 ст. 378.2 НК РФ);

- не менее 20% общей площади указанных зданий составляют помещения, которые предназначены (в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации)) либо фактически используются для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки (пп. 2 п. 3 ст. 378.2 НК РФ).

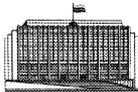
2. Торговые центры (комплексы) и помещения в них (пп. 1 п. 1 ст. 378.2 НК РФ).

К торговым центрам для целей ст. 378.2 НК РФ относятся отдельно стоящие нежилые здания (строения, сооружения), соответствующие хотя бы одному из приведенных ниже условий (п. 4 ст. 378.2 НК РФ):

- они расположены на земельных участках, одним из видов разрешенного использования которых является размещение торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (пп. 1 п. 4 ст. 378.2 НК РФ);

- не менее 20% общей площади указанных зданий составляют помещения, которые предназначены (в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации)) либо фактически используются для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (пп. 2 п. 4 ст. 378.2 НК РФ).

3. С 1 января 2015 г. ст. 378.2 НК РФ дополнена п. 4.1, в котором определены признаки объекта недвижимости, одновременно признаваемого административно-деловым и торговым центром

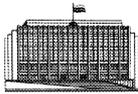


(комплексом) (пп. "а" п. 6 ст. 2, ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 04.11.2014 N 347-ФЗ). Таким объектом является отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), не менее 20% общей площади которого составляют помещения, предназначенные (в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации)) либо фактически используемые для размещения:

- офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки;
- торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

4. Нежилые помещения, предназначенные (в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации)) для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо фактически используемые для их размещения (пп. 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ). Фактическим использованием нежилого помещения в данном случае будет считаться использование не менее 20% его общей площади для указанных целей (п. 5 ст. 378.2 НК РФ).

Порядок, в соответствии с которым уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ определяют вид фактического использования нежилых зданий и помещений, должен устанавливаться Минэкономразвития России по согласованию с Минфином России. До его установления соответствующий порядок может быть утвержден нормативным правовым актом субъекта РФ (пример - Постановление Коллегии администрации Кемеровской области от 29.11.2013 N 549, в соответствии с которым вид

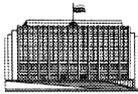


фактического использования зданий и помещений определяется распоряжением данной Коллегии, для чего создается специальная комиссия, которая должна осуществлять обследование указанных объектов).

Перечень конкретных объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться исходя из их кадастровой стоимости, должен быть определен исполнительным органом субъекта РФ не позднее 1-го числа очередного налогового периода (пример – Перечень, утвержденный Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2013 N 772-ПП – около 1800 объектов, справочно: количество налогоплательщиков – около 88000; экспертами называется прирост поступлений в бюджет Москвы из-за введения нового порядка в 2014 г. – более чем на 14 млрд.руб.).

Если исполнительным органом субъекта РФ в течение календарного года дополнительно будут выявлены объекты недвижимости, по которым возможно определение налоговой базы исходя из их кадастровой стоимости, то они включаются в Перечень на следующий налоговый период (п. 10 ст. 378.2 НК РФ).

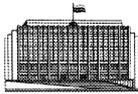
На практике встречаются случаи, когда субъект РФ включает в Перечень имущество, которое в силу п. 4 ст. 374 НК РФ не признается объектом налогообложения. Пример – здание является объектом культурного наследия и в силу пп. 3 п. 4 ст. 374 НК РФ не является объектом налогообложения по налогу на имущество. А значит, включение его субъектом РФ в Перечень, к примеру, как объекта торговли не приводит к необходимости уплачивать налог на имущество (см. Письмо Минфина России от 03.02.2014 N 03-05-05-01/4065).



Что касается понятия «торговые объекты», Минфин России в письме от 30.01.2014 N 03-05-05-01/3616 разъясняет, что под торговыми объектами для целей пп. 2 п. 1 ст. 378.2 НК РФ следует понимать только объекты, через которые ведется деятельность по розничной или оптовой торговле. Здания и сооружения - объекты электросетевого хозяйства, которые используются в деятельности по производству и снабжению электроэнергией, не относятся к объектам торговли, поскольку данная деятельность на основании ОКДП ОК 004-93 отнесена не к разд. G "Оптовая и розничная торговля", а к разд. E "Электроэнергия, газ и водоснабжение".

Само понятие кадастровой стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В частности, она представляет собой стоимость, установленную в результате проведения государственной кадастровой оценки (ч. 8 ст. 3 Закона N 135-ФЗ). Кадастровая стоимость устанавливается как рыночная стоимость объекта недвижимости и определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта (п. 3 разд. I ФСО N 4 (утв. Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508)).

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа субъекта РФ либо в определенных случаях по решению органов местного самоуправления (ч. 1 ст. 24.12 Закона N 135-ФЗ). Ее проводят физические лица - члены соответствующих саморегулируемых организаций (оценщики), а в случаях оценки вновь учтенных объектов недвижимости и тех, в отношении которых произошло изменение количественных и качественных характеристик, - Росреестр (ст. 4, ч. 1 ст. 24.15, ч. 1 ст. 24.21 Закона N 135-ФЗ, п. 1 разд. I Положения о Федеральной службе государственной



регистрации, кадастра и картографии (утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457)).

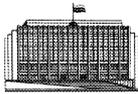
Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре объектов недвижимости (ч. 1 ст. 24.13 Закона N 135-ФЗ).

Информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно узнать несколькими способами. Например, ее можно найти в соответствующем источнике официального опубликования результатов кадастровой оценки объектов недвижимости вашего субъекта РФ (ч. 1 ст. 24.18 Закона N 135-ФЗ). В каждом субъекте РФ существуют исполнительные органы, которые утверждают и публикуют такие результаты. В частности, на территории Московской области результаты кадастровой оценки недвижимости утверждены Распоряжением Минмособлимуущества от 28.11.2013 N 1499, которое подлежит размещению на интернет-портале Правительства Московской области и официальном сайте Министерства имущественных отношений Московской области.

Также информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно запросить в территориальном органе Росреестра вашего субъекта РФ (ч. 2 ст. 24.18 Закона N 135-ФЗ, ч. 1 ст. 3, ст. 14 Закона N 221-ФЗ, п. 5.1.3 разд. II Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии).

В связи с введением налогообложения недвижимости с использованием кадастровой стоимости возникают следующие вопросы:

- нужны ли особые правила для расчета налога, если объект сдан в аренду? Правомерно ли, что арендатор до момента возврата

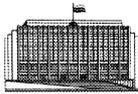


арендованного имущества с неотделимыми улучшениями арендодателю либо возмещения последним произведенных расходов признается лицом, произведшим капитальные вложения, приносящие ему экономические выгоды, вследствие чего он учитывает их в составе основных средств и рассчитывает налог на основе среднегодовой стоимости? При расторжении арендных отношений и передаче арендодателю не только самого предмета аренды, но и неотделимых улучшений по нему последний учет их при обложении объекта недвижимости налогом на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости лишь после утверждения в установленном действующим законодательством порядке новой кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости (то есть с учетом стоимости капитальных вложений в объект, произведенных арендатором). Следует отметить, что оценка в городах федерального значения проводится не чаще чем один раз в течение двух лет), т.е. возникает налоговая выгода (и можно ли ее считать обоснованной?).

- возникает ли обязанность у налогоплательщика уплачивать налог, если объект не введен в эксплуатацию, не зарегистрирован, но есть сведения о его использовании (выявленные в ходе проведения налоговым органом осмотра территорий и помещений)?

- справедлива ли кадастровая стоимость (с учетом текущей экономической ситуации) и выполнит ли организация свои налоговые обязательства, если доходность резко снизилась из-за падения покупательской активности?

- как быть в ситуации, когда нежилые помещения сдаются в аренду под офисы без оформления договора аренды? Или когда значительная часть номеров в гостинице фактически используется под офисы?



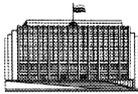
- является ли адекватным порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости? В настоящее время основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (в общедоступных источниках на сегодняшний день отсутствуют примеры из арбитражной практики по оспариванию кадастровой стоимости, однако споры по земельным участкам организации проигрывают).

- в какой бюджет целесообразно уплачивать налог крупнейшими налогоплательщикам? В НК РФ нет особых указаний, следовательно, уплачивать необходимо в бюджет того субъекта Российской Федерации, где объект недвижимости фактически находится, однако налоговые декларации и расчеты по авансовым платежам необходимо предоставлять в налоговый орган по месту их учета в качестве крупнейших налогоплательщиков.

- не произойдет ли такая ситуация, что субъекты, применяющие упрощенную систему с объектом налогообложения «доходы», а также лица, уплачивающие ЕНВД, не смогут платить налог, поэтому будут вынуждены продавать имущество (т.к. налог не снижает налоговые обязательства)? или не произойдет ли значительного повышения арендных ставок (т.к. арендодатели попытаются переложить это бремя на плечи арендодателей)?

Следует отметить, что целесообразно:

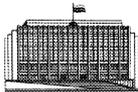
- внести в ст. 92 НК РФ положение, касающееся возможности проведения осмотра в рамках проведения камеральной налоговой



проверки (по налогу на имущество организаций) в целях выявления использования налогоплательщиками помещений в качестве административно-деловых, торговых центров, а также объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

- предусмотреть в ст. 378.2 НК РФ особый порядок расчета налога на имущество организаций для крупнейших налогоплательщиков, имеющих соответствующие объекты недвижимости на территориях, где не принят закон субъекта Российской Федерации (или где налоговая ставка значительно ниже уровня, установленного п.п. 1 ст. 380 НК РФ).

- добавить в п. 1 ст. 378.2 НК РФ следующие виды недвижимого имущества: помещения, которые используются для сдачи мест для временного проживания (гостиницы, хостелы, общежития).



Совет Федерации Федерального Собрания
Российской Федерации

Аналитическое управление Аппарата Совета Федерации
Федерального Собрания Российской Федерации

«Проблемы нормативно-правового регулирования кадастрового учета
и налогообложения недвижимого имущества»

(сборник материалов по итогам заседания Научно-методического
семинара Аналитического управления Аппарата Совета Федерации
13 февраля 2015 года)

Аналитический вестник № 5 (558)

Редакторская группа: Г.Н. Терещенко, С.А. Малиновская,
А.С. Усик, М.Д. Семенов

Москва

февраль 2015 г.