

УДК 332.363

О.В. Ключева, Г.С. Вараксин

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

*В статье рассмотрена экономическая эффективность системы государственного кадастра недвижимости с учетом реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий, изучен переход на новый расчет налога на имущество физических и юридических лиц с 2015 года, а также приведены расчеты количественных и качественных показателей, касающихся формирования налоговой базы для исчисления налога на имущество физических и юридических лиц, показаны предварительные расчеты поступления финансовых средств от земельного и имущественного налогов.*

**Ключевые слова:** экономическая эффективность, налог на объект недвижимости, кадастровая стоимость объекта недвижимости, налоговая база, инвентаризация.

*O.V. Klyueva, G.S. Varaksin*

## ECONOMIC EFFICIENCY OF THE SYSTEM OF STATE REAL ESTATE CADASTRE

*The article considers the cost-effectiveness of the system of state real estate cadastre based on the real economic impact of the cadastre actions, studied the transition to a new calculation of the tax to property of physical and legal entities in 2015, and also presents calculations of quantitative and qualitative indicators relating to the tax base for the calculation of the tax to property of physical and legal persons are shown preliminary calculations receipt of funds from land and property taxes.*

**Key words:** economic efficiency, tax on property, cadastral value of the property, the tax base, inventory.



В целях увеличения экономической эффективности системы государственного кадастра недвижимости (ГКН) необходимо создание условий для регулярного роста налоговой базы по земельному налогу и налогам на имущество, а также сборов, получаемых за ведение ГКУ недвижимости и предоставление сведений из ГКН. В данном случае эффективность получается за счет реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий.

В Концепции Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.06.2013 № 1101-р, указано, что для развития единой системы государственной регистрации прав и кадастрового учета – объединения реестра прав на недвижимое имущество и кадастр, которая повысит сборы налогов на территории Российской Федерации, необходимо 62778,05 млн рублей [1].

На сегодняшний день администрированием налогов занимается Федеральная налоговая служба, реестры ведет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). ФГБУ «Кадастровые палаты по субъектам Российской Федерации» в настоящее время структурно входит в состав Росреестра, фактически кадастровые службы являются самостоятельной организацией, самостоятельно осуществляющей свои функции.

С 2015 и до 2020 года все субъекты Российской Федерации, в том числе и Красноярский край, должны будут постепенно перейти на новый расчет налога на имущество физических лиц (на земельные участки, объекты капитального строительства, объекты незавершенного строительства, находящиеся в собственности) исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости согласно формуле

$$K_{ст} = S \times УПКС, \quad (1)$$

где  $K_{ст}$  – кадастровая стоимость объекта недвижимости;

$S$  – площадь объекта недвижимости (кв. м);

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости по виду функционального использования.

Налог на объект недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Налог} = K_{ст} \times Д \times Ст \times Кв, \quad (2)$$

где  $K_{ст}$  – кадастровая стоимость земельного участка (её можно узнать на официальном сайте Росреестра или при помощи кадастровой карты);

$Д$  – размер доли в праве на объект недвижимости;

$Ст$  – налоговая ставка;

$Кв$  – коэффициент владения объектом недвижимости (применяется только в случае владения в течение неполного года) [2].

Ставка 0,1 % от кадастровой стоимости будет действовать для жилых домов и жилых помещений, гаражей, машино-мест, незавершенных жилых домов, хозяйственных строений.

По ставке в 0,5 % налог будет начисляться для «иных зданий, строений, помещений, сооружений» и 2 % – для дорогой недвижимости (ка-

дастровой стоимостью свыше 300 миллионов рублей), а также торговых и офисных центров [3].

По предварительным расчетам, в г. Красноярске на помещение – двухкомнатную квартиру площадью 44 кв. м с кадастровой стоимостью 1757393,96 рублей (кадастровый номер 24:50:0400205:1980) и соответствующей налоговой ставкой 0,1 % для жилых помещений – ежегодный налог составит 1757,39 рублей.

До 2018 года запланировано перейти к уплате налога на имущество организаций из расчета его кадастровой стоимости. Для этого в ГКН должны содержаться сведения об офисах, заводах, других сооружениях и линейных объектах (например, трубопроводы, линии электропередач и иное).

Расчет показателя, характеризующего информационное наполнение ГКН, возможен на основе известного общего количества объектов недвижимости, учтенных в АИС ГКН. Для информационного наполнения ГКН необходимо провести инвентаризацию и введение в него сведений о значительном количестве земельных участков и иных объектов недвижимости.

Процентное соотношение объектов недвижимости, включенных в ГКН, к общему количеству объектов недвижимости, подлежащих включению, определяется по формуле

$$K_1 = m_1 / m_{\text{sum}} \times 100 \%, \quad (3)$$

где  $K_1$  – процентное соотношение объектов недвижимости, включенных в ГКН, к общему количеству объектов недвижимости, подлежащих включению;

$m_1$  – количество объектов недвижимости, включенных в ГКН;

$m_{\text{sum}}$  – общее количество объектов недвижимости, подлежащих включению в ГКН [2].

На сегодняшний день в кадастре недвижимости содержатся записи о более 140 000 земельных участков, зданий, сооружений и частей помещений. В публичном доступе есть данные о 70 000 объектов. По состоянию на 01.04.2015, на территории Красноярского края в ГКН содержатся сведения более чем о 880 000 земельных участков [4]. В базе данных Красноярского края наполнение кадастра сведениями об объектах недвижимости происходит планомерно, с постоянным обновлением данных.

Оценка объектов недвижимости, включенных в ГКН, считается завершенной в случае внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Условия для формирования налоговой базы для исчисления налога на имущество физических лиц созданы во всех регионах, при этом результаты оценки еще не утверждены в шести регионах – Татарстане, Ка-

бардино-Балкарии, Ленинградской области, Дагестане, Тверской области, Марий-Эл.

Процентное соотношение объектов недвижимости, прошедших кадастровую оценку, к общему количеству объектов недвижимости, подлежащих такой оценке, определяется по формуле

$$K_2 = c_1 / c_{\text{sum}} \times 100\%, \quad (4)$$

где  $K_2$  – процентное соотношение объектов недвижимости, прошедших кадастровую оценку, к общему количеству объектов недвижимости, подлежащих такой оценке;

$c_1$  – количество объектов недвижимости, прошедших кадастровую оценку;

$c_{\text{sum}}$  – общее количество объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке [2].

В Красноярском крае расчет кадастровой стоимости произведен для всех учтенных в базе данных объектов недвижимости. Таким образом, на территории Красноярского края налоговая база для исчисления налога на недвижимость сформирована.

Для учета экономической эффективности системы государственного кадастра недвижимости необходимо осуществить расчет показателя, характеризующего разграничение государственной собственности на землю, и оформление прав собственности Красноярского края на земельные участки.

Процентное соотношение земельных участков, на которые проведено разграничение государственной собственности на землю и оформление прав собственности Красноярского края на земельные участки, к количеству земельных участков, на которые возникает право собственности Красноярского края в соответствии с законодательством, определяется по формуле

$$P_1 = N_1 / N_{\text{sum}} \times 100 \%, \quad (5)$$

где  $P_1$  – процентное соотношение земельных участков, на которые оформлено право собственности Красноярского края на земельные участки, к общему количеству земельных участков, на которые возникает право собственности Красноярского края в соответствии с законодательством;

$N_1$  – количество земельных участков, на которые оформлено право собственности Красноярского края на земельные участки;

$N_{\text{sum}}$  – общее количество земельных участков, на которые возникает право собственности Красноярского края в соответствии с законодательством.

Расчет показателя, определяющего сокращение временных издержек правообладателей при ведении государственного кадастрового учета объектов недвижимости и предоставлении сведений из ГКН, определяется посредством сравнения даты приема документов, зафиксированной в книге учета входящих документов, и даты внесения записи в ГКН, содержащей описание объекта недвижимости и его кадастровый номер [2].

С 01.10.2013 г., согласно Закону о кадастре (изменения по Приказу от 23.07.2013 № 250 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»), срок сокращен с 20 рабочих дней до 18 календарных дней [5].

Планируется автоматизированное ведение книги учета входящих документов, книги учета заявок на предоставление выписки, а также книги выдачи информации. Сокращение срока государственного кадастрового учета и предоставление выписки из государственного кадастра недвижимости планируется определять автоматически путем использования данных автоматизированной системы государственного кадастра недвижимости [6].

Количество обращений определяется по книгам учета заявлений запросов, ведущихся в Управлении Росреестра по Красноярскому краю и его территориальных (межрайонных) отделах. Предполагается рост количества обращений организаций и граждан по вопросам государственного кадастрового учета и предоставления сведений из ГКН.

Стоит отметить количественные показатели обрабатываемых обращений специалистами учреждения в городе Красноярск – это порядка 1,6 тысяч обращений в сутки по земельным участкам и порядка 650 обращений по объектам капитального строительства, то есть ФГБУ «Кадастровая Палата» вышла на цифру подготовки свыше 2 тысяч обращений в сутки. Для Красноярского края – это приемлемый режим работы, который позволяет снизить сроки обработки обращений, установленные действующим законодательством [7].

Новые имущественные налоги, которые с 2015 года начали исчисляться исходя из кадастровой стоимости, до 2019 года по расчетным данным принесут 5,1 трлн рублей. Несмотря на новое исчисление налога, темпы роста поступлений от него незначительны – 2–11 % в год.

Согласно данным Министерства экономического развития, в консолидированный бюджет от земельного и имущественного налогов в 2012 году поступило 694 млрд рублей. По предварительным данным, в 2019 году этот показатель увеличится на 51 %. По оценке Счетной палаты, поступления от земельного и имущественного налогов за 2006–2012 годы составили 3,345 трлн рублей.

Таким образом, ежегодные поступления должны превысить 1 трлн рублей. Увеличение поступлений произойдет не только за счет налогов,

но и за счет сдачи в аренду государственной земли: на вложенный в единую базу данных 1 рубль может быть получено до 4 рублей от аренды. Еще один резерв – повышение собираемости штрафов за нарушение земельного законодательства [6].

Согласно приказам Минэкономразвития России от 30.07.2010 № 343 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы», от 16.12.2010 № 650 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы», размеры государственных пошлин за предоставление сведений утверждены и составляют:

- от 200 до 1500 рублей для физических лиц в бумажном виде;
- от 50 до 600 рублей для физических лиц в электронном виде;
- от 600 до 2500 рублей для юридических лиц в бумажном виде;
- от 100 до 600 рублей для юридических лиц в электронном виде [8, 9].

Расчет показателя, характеризующего рост совокупных поступлений в консолидированный бюджет Красноярского края, получаемых от сбора земельного и имущественных налогов, предполагается обеспечить за счет более полного учета объектов недвижимости.

По сообщению Федеральной налоговой службы Российской Федерации, благодаря эффективному налоговому администрированию, за 8 месяцев 2014 года в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило 8,4 трлн рублей – на 14% (на 1 трлн рублей) больше, чем в январе-августе 2013 года [10].

Темпы поступлений налоговых платежей в бюджетную систему Российской Федерации в Сибирском федеральном округе составили 107,4 % к 2013 году.

Общий объем доходов федерального бюджета, администрируемых Управлением Росреестра Красноярского края, за 2014 года составил более 700 млн руб. [4].

Главная составляющая экономической эффективности системы ГКН – это увеличение доходов бюджетов всех уровней в результате снижения административных барьеров, временных и финансовых издержек потребителей и коррупционной составляющей и увеличения инвестиционной привлекательности отрасли, оборота недвижимости и налогооблагаемой базы.

## Литература

1. Российская Федерация. Распоряжения. Об утверждении Концепции Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной

- ной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы): распоряж.: утв. Правительством РФ 28 июня 2013 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 27. – Ст. 3634.
2. Методика оценки эффективности Программы определяет правила расчета целевых индикаторов, приведенных в разделах Программы // Официальный сайт Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики. – Удмуртская Республика, 2009. – URL: <http://www.mior.ru/>.
  3. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федер. закон. – Принят Гос. думой 19 июля 2000 г. : по состоянию на 06 апреля 2015 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
  4. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю / Росреестр. – М., 2009. – URL: <http://www.to24.rosreestr.ru>.
  5. Российская Федерация. Законы. О Государственном кадастре недвижимости: Фед. закон. – Принят Гос. думой 04 июля 2007 г., одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
  6. Информационный портал ЗАО «Газета.Ру». – URL:<http://Gazeta.ru>.
  7. *Козупица С.А.* Итоги работы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Красноярскому краю за 2009 год и первоочередные задачи на год 2010 // Земля и недвижимость Сибири. – 2009. – № 6 (20). – 65 с.
  8. Российская Федерация. Приказы. О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы: приказ. – Принят 30 июля 2010 г. состоянию на 15 мая 2014 г. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».
  9. Российская Федерация. Приказы. О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы: приказ. – Принят 16 декабря 2010 г. по состоянию на 22 сентября 2011 г. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».
  10. Официальный сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации / ФНС России. – М., 2005. – URL:<http://www.nalog.ru/>.

